
제3차 장기 주거종합계획



국토교통부

||| 목 차 |||

I. 추진배경	1
II. 지난 10년 주거정책 성과와 한계	2
III. 미래 여건 변화	4
IV. 주택정책 비전과 정책방향	11
V. 세부 정책과제	12
VI. 우리의 주거 미래상	59

I. 추진배경

◆ **【주거종합계획】** 주택정책 장기계획으로, (10년 주기, 주거기본법 제5조)
제2차 계획('13~'22년) 후, 10년 도과에 따라 **제3차 계획 수립 필요**

- 소득·지역 등 격차심화, 저출생·고령화, 기후변화, 미래 성장동력 부족 등 우리 사회 당면 과제 해결을 위한 정책 전환 필요

우리 사회의 주요 당면과제

■ 격차심화	소득, 지역(도농), 교육, 주거, 금융 등 분야별 격차 심화
■ 저출생·고령화	합계출산율이 0.72명('23)으로 급감, 유례 없는 고령화 진행
■ 기후변화	기후 위기 확대, 시대적 요구인 탈탄소 사회 전환
■ 성장동력 부족	새로운 대한민국 성장동력 확보를 위한 미래 비전 시급

- 주택정책도 상황 진단을 토대로 기본방향을 재정립할 시점
- 경제·문화 및 인구·가구 등 구조적인 사회적 변화와 새로운 주거 패턴 등에 맞게 기존 정책방향 보완·수정
 - 아울러, 기후변화·재해 등 미래에 우려되는 위기를 예방하면서, AI 등 신기술 기반 산업 육성을 위한 신규과제 발굴
 - 향후 미래 사회전망과 주택수요·택지 소요전망 등을 종합하여 주택공급, 주거복지 정책 등의 향후 10년 간 기본계획 마련
- 「국민주거안정 실현방안('22.8)」, 「서민·취약계층 주거복지 강화 방안('23.1)」 「민생토론회('24.1, '24.3)」 등 주요 정책과제를 바탕으로,
- 現 시점에 부합하는 주택정책 장기 비전을 재설계하여 국민 주거 안정과 주거를 통한 국민 삶의 질 제고 도모

☞ 누구나 **안정된 주거**를 기반으로 **더 나은 삶**을 살 수 있도록, 변화된 정책 여건을 반영하여 **국민 눈높이**와 **수요**에 맞는 주거정책방향 수립

Ⅱ. 지난 10년 주거정책 성과와 한계

제2차 장기 주거종합계획 주요내용

- **(비전)** 더 나은 주거환경, 행복한 주거생활
- **(5대 정책방향)** ①보편적 주거복지, ②커뮤니티중심 주거지 재생, ③주택품질 제고, ④수요맞춤형 주택공급, ⑤시장리스크 대응강화

1

보편적 주거복지

- **(주요내용)** 민간임대 활성화, 리츠 등 공공임대 공급방식 다양화, 주거급여 개편, 특수가구 실태조사 체계 구축 등 추진
 - **(성과와 한계)** OECD 평균 공공임대 재고율 상회 등 양적 확대, 개편 주거급여 시행 등 주거복지 기반 강화
 - 다만, 공공·물량 중심의 공공임대는 품질·면적 등에서 수요자 눈높이에는 부족*, 주거복지 사각지대도 여전히 발생
- * 6개월 이상 공실률: ('17년) 0.9% → ('19년) 1.6% → ('21년) 3.1% → ('23년) 3.6%

2

커뮤니티 중심 주거지 재생

- **(주요내용)** 물량위주에서 재생 중심으로 정비사업 전환, 공유공간 설치 등 커뮤니티 활성화
 - 뉴타운 기반시설 설치비 공공지원 지속 및 재원확보 방안 마련
- **(성과와 한계)** 도시재생 등을 통한 커뮤니티 공간 확충, 기존 정비모델 외 도심복합사업, 소규모 정비 등 다양한 사업모델 신설
 - 다만, 노후주택 증가 등 정비수요 증대에도 규제위주 대응 및 재생 중심 지원으로 우수입지 공급기반 확충 등에 한계
 - 뉴타운 해제 및 신규 정비구역 지정 축소*, 상대적으로 낮은 서울·수도권 주택보급률** 등 도심 내 공급 부족 우려 지속 제기

* 서울시 정비구역: (해제) '12~'15년 292개 vs (지정) '03~'10 年 47개 → '11~'20 17개

** '22년 주택보급률: 서울 93.7% 수도권 96.6% 지방 107.5%

3

주택품질 제고

- ☐ (주요내용) 장수명 등 성능개선 R&D 지원, 재고주택관리 체계화
- ☐ (성과와 한계) 신축주택 안전 강화, 에너지 효율 기술발전, 주택품질 제고를 위한 R&D 예산투입 지속 등

○ 다만, 여전한 층간소음, 주차공간 부족 등 주택품질 개선속도가 향상된 국민생활 수준에는 아직 미치지 못하는 상황

* 층간소음 민원(천건, 환경공단): '17년 22.8 → '19년 26.2 → '21년 46.5

4

수요맞춤형 주택공급

- ☐ (주요내용) 주택 유형 및 입지에 맞는 택지의 안정적 공급과 후분양 활성화, 사회주택 등 공급 다변화
- ☐ (성과와 한계) 다양한 공급 방식을 시도했으나 여전한 규제·절차 등으로 인해 주택공급 시차 발생·확대

5

시장 리스크 대응

- ☐ (주요내용) 월세증가 대응, 주택금융 개선, 주택산업 다양화·육성
- ☐ (성과와 한계) 다양한 전·월세 금융지원상품 개발, 보증 확대 등 시장구조 변화 대응 노력
- 다만, 주택시장 과열·침체 등 변동성이 심화되고, 전세사기 발생, 부동산 PF 부실화 우려 등 주택 시장 리스크 확대

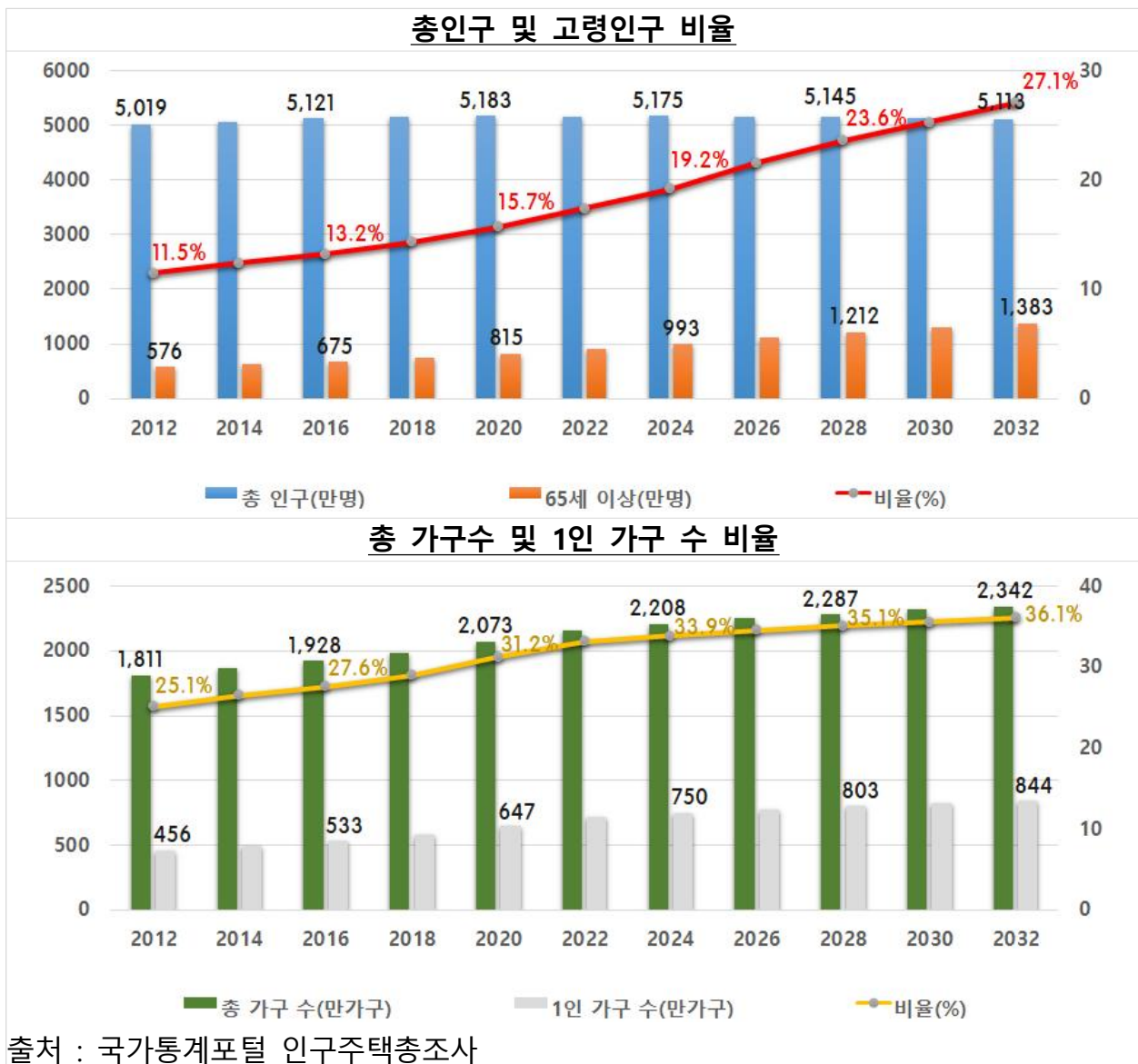
◆ 다양한 노력에도 불구하고, 성급한 공급 조절 등은 시장 과열기 대응에 미흡 → 결과적으로 국민 주거안정 목표 달성에는 한계

◆ 다만, 주거복지 강화, 주택품질 제고 등의 필요성은 현재도 유효한 만큼, 미래 사회변화 등까지 반영하여 보완·발전 필요

Ⅲ. 미래 여건 변화

□ (인구·가구 구조) 본격적인 저출생·고령화 사회 도래

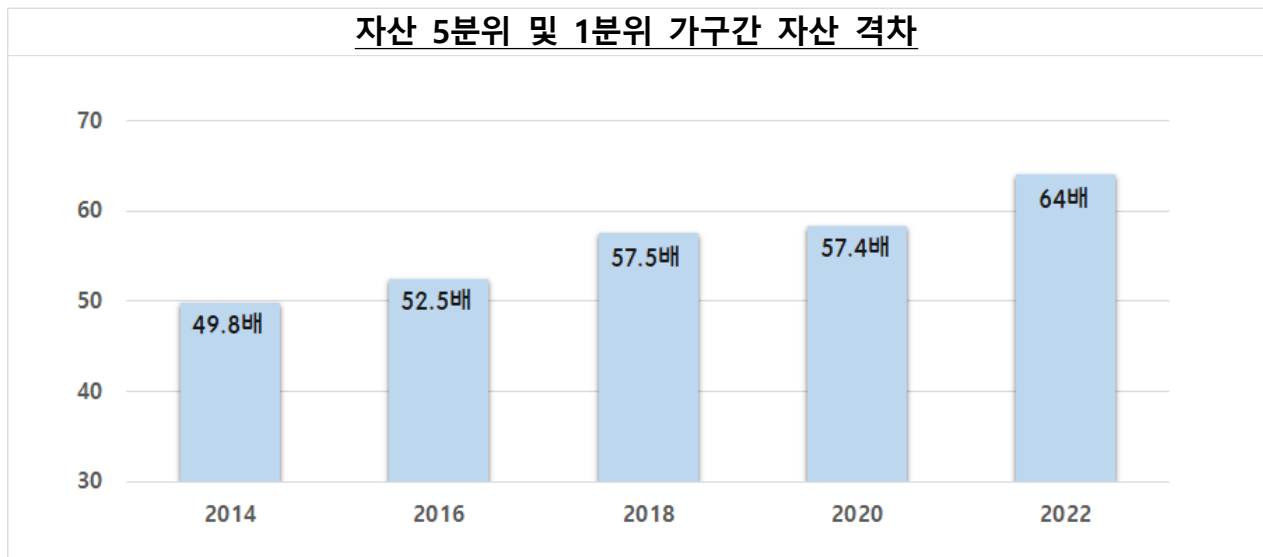
- '20년부터 총인구는 감소 중, 저출생 심화로 감소폭 확대 전망
- 이에 따라 전체 고령인구 수, 비중도 유례없는 수준으로 증가
- 1인 가구는 전체 가구 유형중 가장 높은 비중으로 증가할 전망



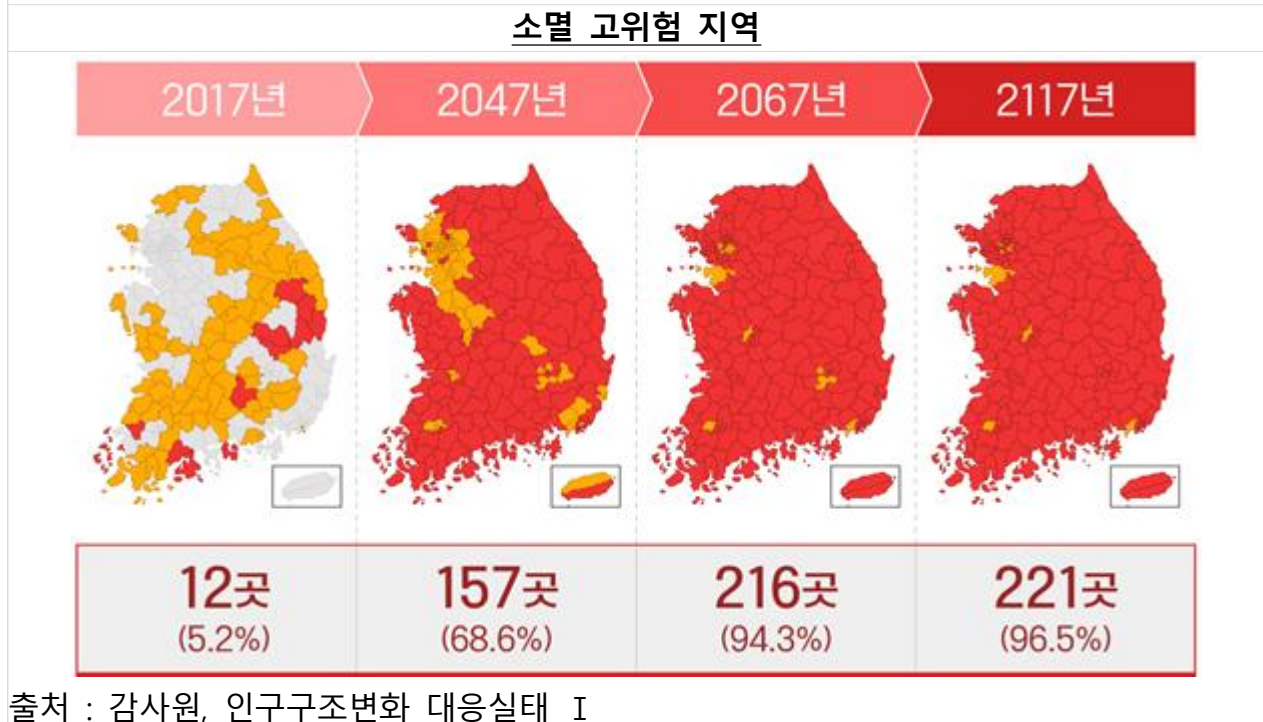
☞ 저출생·고령화 대응은 **국가적 명운**이 달린 핵심 아젠다로서, 인구 변화에 대응하는 **적극적 주거정책 전략** 수립 필요

□ **(사회·경제)** 소득·지역 등에 따른 주거 양극화 심화

- 소득·자산 격차 확대, 물가 상승 등으로 인한 주거비 부담 증가로 취약계층의 주거불안 심화
- 수도권은 인구 집중 및 주택수급 불균형이 심화되는 반면, 지방은 빈집 증가, 노후주택 확대 등 소멸위기 우려



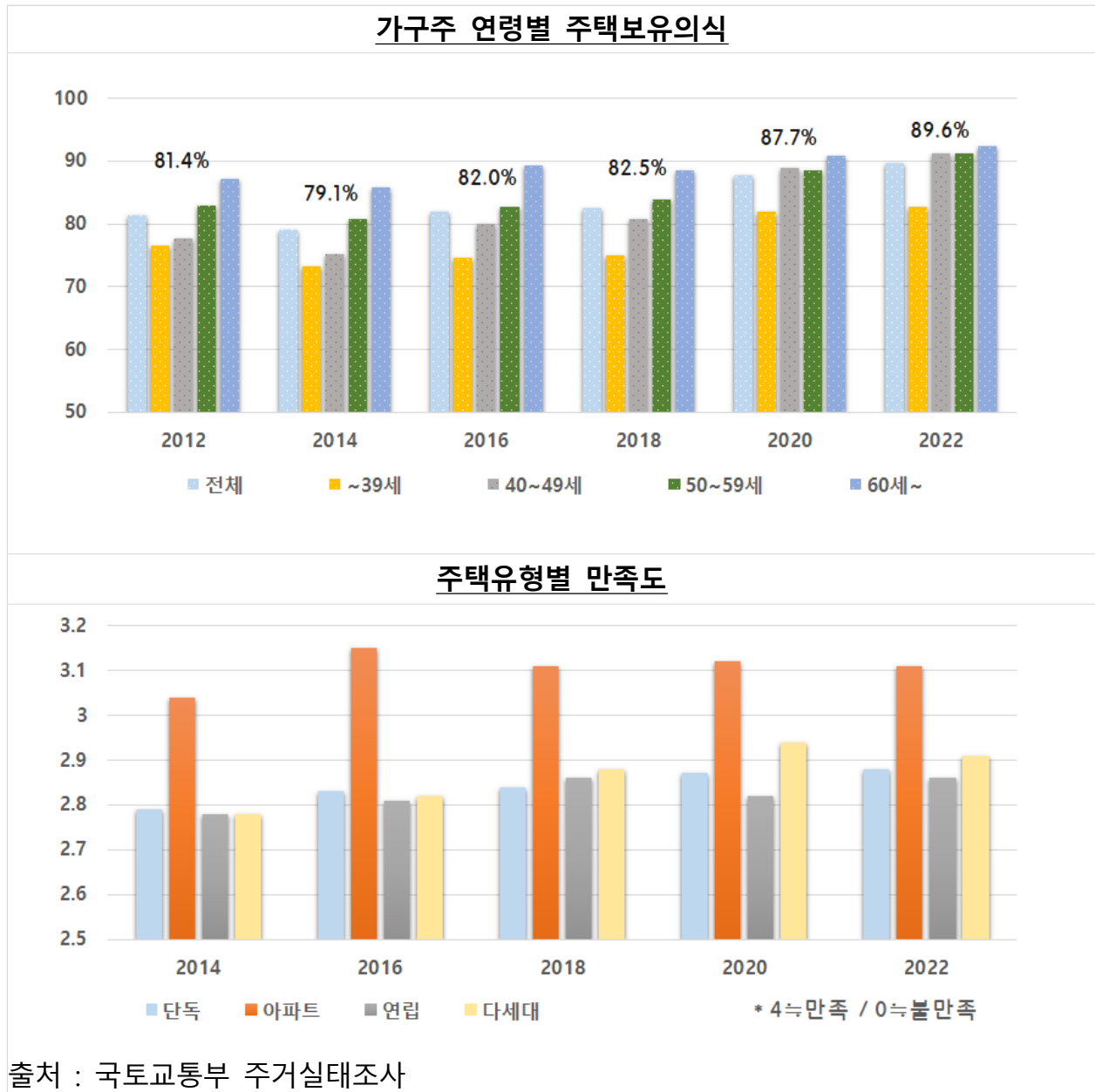
출처 : 국가통계포털 가계금융복지조사



☞ **사회통합** 등을 위해 **주거복지**를 지속 강화하면서,
균형발전·지방소멸 방지 등을 위한 주거환경 개선 전략 필요

□ **(주택수급)** 우수입지, 양질의 주택에 대한 수요는 여전히 지속

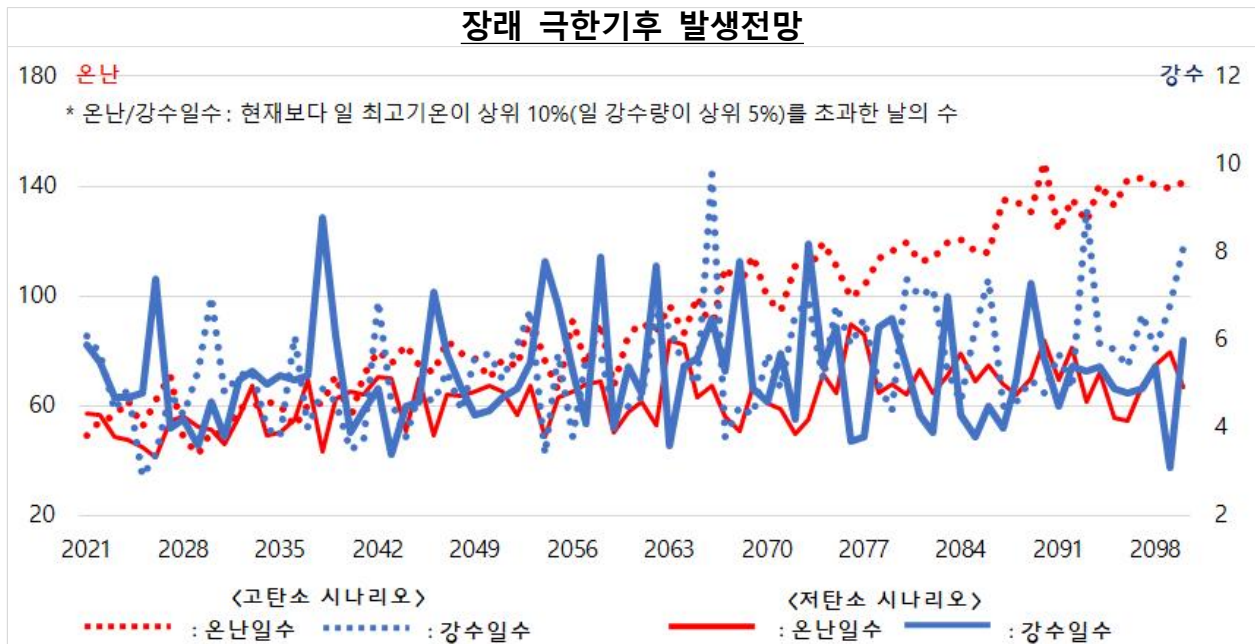
- 소득·가구 증가에 따른 주택수요는 지속될 전망이나, 도심 노후 주택은 증가하고 공사비 상승 등으로 공급 여건은 악화
- 생활수준 향상, 신기술 발전, Covid - 19 이후 주거패턴 변화 등으로 주거품질 수요가 다변화



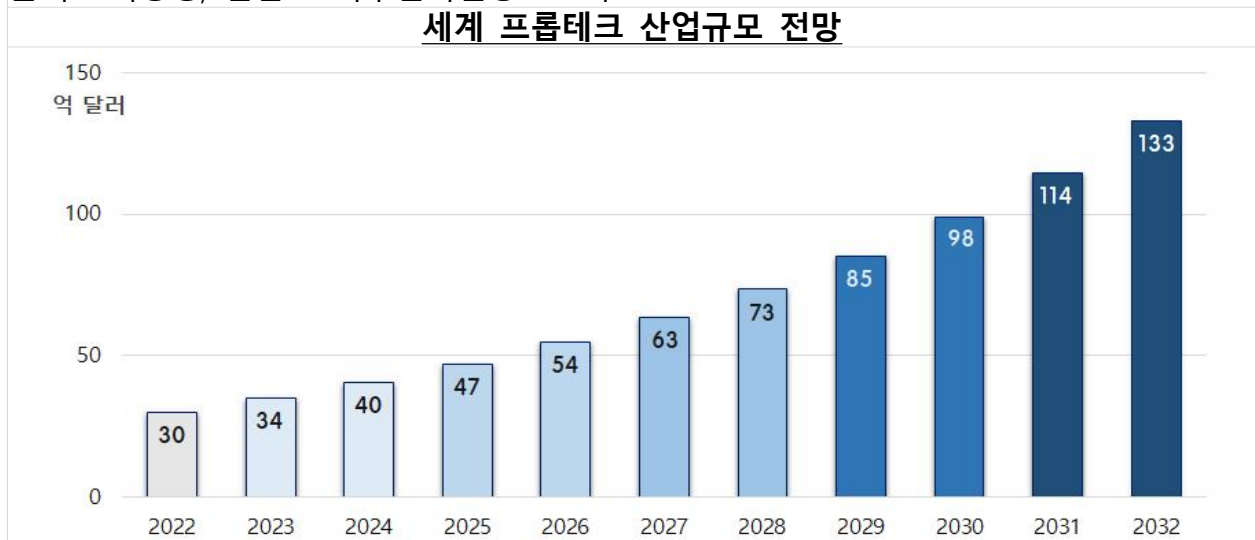
☞ 도심 등 **우수 입지**에 **양질**의 주택 공급을 확대하는 한편,
주거 트렌드 변화에 맞는 **주택품질 제고** 노력도 지속 할 필요

□ **(기술 · 환경)** 기후변화 · 재해 등 위기와 기술 · 산업발전 등 기회 공존

- 폭우·미세먼지 등 재해·재난 및 범죄 예방·대응을 위한 안전한 주거환경 구축 필요성 확대
- AI·빅데이터 등 기술을 접목한 프롭테크(Proptech), 리츠 등 부동산 산업 육성을 통한 성장동력 확보 및 건전한 시장질서 형성 필요



출처 : 기상청, 한반도 기후변화전망보고서 2020



출처 : 美 Ascendix Technologies

☞ **스마트 기술** 등을 활용 각종 재난 등 위험에 **안전한 환경**을 구축하면서, 다양한 융복합 **산업 육성기반** 구축

◆ 해외 주요국은 최근 경험한 **주거불안** 등에 대응한 **공급전략**을 **공통적으로 제시**하면서, 국가별 주요 이슈에 대한 정책 포함

* 예) 美는 계층·인종 통합 커뮤니티, 日은 저출생 고령화 및 지방소멸 대응 중시

□ **일본 : 주생활기본계획(2021)** * '21~'30년 계획

- 인구·가구 감소, 저출생·고령화, 지방 인구유출, 주택 노후화 및 빈집증가 등에 따른 방재·치안·위생 문제 대응목표 제시

* 청년층 결혼·출산·육아, 고령자 자립, 취약계층 주거안정 지원, 주택순환시스템 구축, 빈집활용 처분, 개보수 등 주택재고 관리, 주택산업 발전 및 주거환경 개선 등

□ **미국 : 2022-2026 Strategic Plan** * '22~'26년 계획

- 포용적인 지역사회 창출 및 양질의 부담가능 주택 제공, 주택 소유 촉진 등을 위한 전략목표 제시

* 취약계층 지원 강화, 홈리스 감소 유도, 커뮤니티 활력 제고를 위한 투자, 공급확대, 임대료 보조, 생애최초구입 지원, 주택금융 강화, 기후변화 및 재해대응 투자확대, 헬스케어 지원

□ **영국 : Housing white paper(2017)**

- 집값·임대료 급등으로 인한 주거불안 등에 대응하여 장기 주택 공급 로드맵 및 주택공급 시차단축 전략 제시

* 도심고밀개발 촉진, 지역별 공급계획 수립, 공기단축을 위한 신공법 제시, 주택구입 지원 및 빈집활용 정책

□ **독일 : Housing strategy(2018)**

- 저소득·중산층 등에 대한 부담가능한 주택 공급, 임대료 급등으로 인한 주거불안 해소, 기후변화 대응 등 추진

* 사회주택건설 지원 확대, 신규 임대주택 건설에 대한 세금감면, 기후변화에 대응한 주택건설 추진, 임차인 보호강화, 건축규제 개선, 숙련 노동자 확보 등

참고

주거 관련 주요 지표 변화

□ (주거비 부담 지수) 집값 상승으로 자가가구 주거비 등 부담 증가

○ (PIR) ('14) 4.7배 → ('22) 6.3배 ※ 국토부 주거실태조사

○ (HAI) ('14.1Q) 51.5 → ('22.4Q) 81.4 ※ HF 주택금융통계시스템

○ (RIR) ('14) 20.3% → ('22) 16.0% ※ 국토부 주거실태조사

* PIR: 연평균 가구소득 대비 주택가격 비율, HAI: 주택구입 부담 지수(대출상환 가능소득/중간가구소득×100), RIR: 소득대비 임대료 비율(주택 임대료/월 소득)

□ (자가/임차 비중) 자가는 증가한 반면, 임차가구는 감소

○ (자가점유) ('14) 53.6% → ('22) 57.5% ※ 국토부 주거실태조사

○ (임차가구) ('14) 43.5% → ('22) 38.8% ※ 국토부 주거실태조사

□ (주택공급 및 재고) 주택재고는 지속 증가, 특히 아파트 중심으로 공급이 증가, 미분양물량은 최근 증가

○ (주택재고) ('15) 19,559천호 → ('22) 22,237천호 ※ 통계청 인구주택총조사

○ (아파트 공급비중) ('13) 59.5% → ('22) 78.1% ※ 국토교통통계누리

○ (미분양 물량) ('13) 61,091호 → ('22) 68,148호 ※ 국토교통통계누리

□ (주택보급률) 주택보급률 100% 초과를 지속 유지하고, 천인당 주택수는 지속 증가

○ (주택보급률) ('13) 101.3% → ('22) 102.1% ※ 통계청 인구주택총조사

○ (천인당 주택수) ('15) 383.0호 → ('22) 430.2호 ※ 통계청 인구주택총조사

○ (자가보유율) ('14) 58.0% → ('22) 61.3% ※ 국토부 주거실태조사

○ (장기공공임대 재고) ('13) 101.6만 호 → ('22) 180.8만 호 ※ 국토교통통계누리

□ **(노후·멸실 주택) 30년 이상 주택, 멸실주택, 빈집 수는 지속 증가**

- **(30년 이상 주택)** ('10) 135만호 → ('22) 449만호 ※ 통계청 인구주택총조사
- **(멸실주택)** ('13) 8.4만호 → ('22) 9.6만호 ※ 국토교통통계누리
- **(빈집)** ('10) 79.4만호 → ('22) 124.2만호 ※ 통계청 인구주택총조사

□ **(주택 내부시설) 1인당 주거면적은 늘어짐**

- **(평균 1인당 주거면적)** ('14) 33.5㎡ → ('22) 34.8㎡ ※ 국토부 주거실태조사
- **(평균 사용방수)** ('14) 3.8개 → ('22) 3.4개 ※ 국토부 주거실태조사

□ **(내집 마련) 생애 첫 주택을 마련하는 데까지 소요되는 기간은 6.7년에서 7.7년 사이를 등락**

- **(생애최초 주택마련 소요)** ('14) 6.9년 → ('22) 7.4년 ※ 국토부 주거실태조사
- **(평균 거주기간)** ('14) 7.7년 → ('22) 7.9년 ※ 국토부 주거실태조사

□ **(인구·가구 구조) 인구수는 감소, 고령인구 비중은 지속 증가할 것으로 전망되고, 가구수는 2032년까지 증가할 것으로 전망**

- **(인구)** ('13) 50,429천 명 → ('22) 51,673천 명 → ('32^e) 51,135천 명
※ 통계청 장래인구추계
- **(가구)** ('13) 18,500천 가구 → ('22) 21,579천 가구 → ('32^e) 23,430천 가구
※ 통계청 장래가구추계
- **(고령인구)** ('13) 6,023천명 → ('22) 8,981천명 → ('32^e) 13,833천명
※ 통계청 장래인구추계

□ **(소득) 경제성장은 감소 추세, 1인당 GDP는 증가**

- **(국내총생산)** ('13) 3.3% → ('22) 2.7% ※ 한국은행 국민계정
- **(1인당 국민총소득)** ('13) \$28,621 → ('22) \$35,229 ※ 한국은행 국민계정

IV. 주택정책 비전과 정책방향

비 전

「희망은 키우고, 부담은 줄이는 국민 주거안정 구현」

목 표

- 시장 기능 회복과 국민 주거생활권 확보
- 소외되는 국민이 없도록 촘촘한 주거복지 지원
- 국민 눈높이에 맞는 주거환경과 주거생활 구현

정책방향	추진전략
1. 주택시장 정상화를 통한 안정적 주택공급	<ul style="list-style-type: none"> ■ 체계적이고 안정적인 주택수급 관리 ■ 선호도 높은 도심 주택공급 확대 ■ 국민이 원하는 다양한 주택공급 확대 ■ 우수한 정주 여건의 신도시 및 신규택지 조성 ■ 부동산 생산구조 혁신 ■ 부동산 산업 육성
2. 사각지대 없는 주거안전망 강화	<ul style="list-style-type: none"> ■ 취약계층에 대한 주거복지 강화 ■ 무주택 서민을 위한 주거사다리 구축 ■ 안심하고 거주할 수 있는 임대차 시장 조성 ■ 지속가능한 주거 커뮤니티 활성화 유도
3. 저출생·고령화 등에 대응한 주거지원 패러다임 전환	<ul style="list-style-type: none"> ■ 청년층 주거사다리 복원 ■ 저출생 극복을 위한 주거지원 강화 ■ 고령자 맞춤형 주거공간 확충 ■ 지방 주거환경 개선 및 지역 맞춤형 주택관리 지원
4. 소득 4만불 시대에 걸맞는 미래 녹색 주거환경 조성	<ul style="list-style-type: none"> ■ 기후변화 대응탄소중립 실현을 위한 미래형 주택공급 유도 ■ 재해 취약주택 해소 ■ 쾌적하고 편리한 주거환경 확보 ■ 신속 공급이 가능한 모듈러주택 확산 ■ 주택 관리체계 강화

V. 세부 정책과제

1 주택 시장 정상화를 통한 안정적 주택공급

1 체계적이고 안정적인 주택수급 관리

□ 신규주택 수요 추정

- 가구·소득·멸실요인을 고려하여 추정한 '23~'32년 신규주택 수요는 연평균 393.5천호로 추정

* 가구 증가, 소득 증가, 주택 멸실에 따라 신규로 발생하는 구매력 있는 주택 수요
 * (가구요인: 9.8만호) 지역·가구원수별 추정 주택소비량 × 지역·가구원수별 장래가구 추계
 (소득요인: 15.5만호) 지역별 주택 소비 소득탄력성 × 소득상승률(OECD, IMF, KDI) 전망치
 (멸실요인: 14.1만호) 지역별 멸실주택 전망치 × 멸실 주택 대체 필요율

- 장래 여건에 따른 소득·멸실 변동 가능성 등을 감안하여, 수요 추정 범위는 333.2~448.2천호로 제시

권역별 신규주택 수요 추정 (단위: 천호)

구 분		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	평균
전국	수요	448.2	444.5	427.2	412.1	401.8	385.7	372.9	359.7	349.4	333.2	393.5
수도권	수요	278.0	276.0	267.5	259.8	255.5	245.4	237.2	228.9	222.1	213.8	248.4
충청권	수요	51.1	52.7	50.5	49.0	47.4	45.8	44.2	42.8	42.0	39.6	46.5
호남권	수요	24.8	23.6	21.7	20.1	18.7	17.8	17.0	15.9	15.1	13.7	18.8
대경권	수요	33.4	32.7	31.6	30.6	29.5	28.5	28.1	27.6	27.4	25.9	29.5
동남권	수요	40.6	39.4	36.7	34.3	32.8	30.8	29.5	27.9	26.7	24.8	32.4
강원권	수요	13.1	12.9	12.4	11.9	11.7	11.4	11.2	11.1	10.8	10.4	11.7
제주권	수요	7.2	7.0	6.8	6.4	6.2	6.0	5.7	5.5	5.2	4.9	6.1

□ 공공택지 소요량 전망

- 연간 **99.4천 호, 16.4km²***로 전망(여건에 따라 88.4~110.4천 호, 14.6~18.2km²)

* 신규주택수요에 공공/민간택지 공급 분담비율('12~'21 10년 인허가 실적)을 적용

- 기확보 공공택지, 신규택지지구, 도심내 복합개발 등을 통해 적정 물량의 택지 지속 확보

□ 신규주택 공급계획

- 「국민 주거안정 실현방안('22.8)」에 따른 **270만호** 공급계획을 토대로 도심 등 우수입지 공급 기반 지속 확충
- 공급계획은 경기여건 변화, 공공임대 공급, 미분양 현황 등을 고려하여 탄력적으로 조정·보완

□ 주택수급 예측 시스템 도입

- 정교한 수급예측 모델링을 통해 주택시장 안정기반 강화
 - 공급 시차, 거주·투기 수요, 수급의 시·공간적 불일치 등 수급 균형 달성이 어려운 한계를 극복하기 위한 예측 시스템 마련
 - 거시경제 변수와 시·공간적 수급 변화 등을 AI모델링을 통해 분석하여 파급효과를 예측하는 수급예측 모델* 등 도입

* AI 모델링과 주택공급·시세정보 등 행정 데이터 연계하여 정확도 제고

- 수급 예측 시스템을 통해 주택시장의 수요와 공급 간 미스매치 해소를 위한 세제·금융·공급 등 정책 대안을 선제적 추진
 - 서울·수도권 등을 중심으로 선제적으로 시스템 도입·활용하고, 광역시·지방까지 단계적으로 확대 적용 추진

- ◆ 수요가 많은 **도심**에서 **최적의 사업유형**을 활용하여 선호도 높은 신축 주택이 원활하고 신속하게 공급될 수 있는 기반 구축

부지 특성	사업유형
1만㎡ 이상·30년 이상 노후주거지	정비사업 → 절차 간소화, 사업성 제고 * 사업성이 낮은 경우 공공참여(공공재개발·재건축) 활용
1만㎡ 이상·20년 이상 노후주거지	도심복합사업 → 공공 활성화, 민간 본격도입
1만㎡ 미만 소형 노후주거지	소규모 정비사업 → 절차 간소화, 사업성 제고 * 자율주택, 가로정비, 소규모재건축, 소규모재개발 뉴:빌리지 → 편의시설 설치 지원, 기금융자
100만㎡ 이상 계획 도시	노후계획도시정비특별법 → 체계적 재건축 조기화 * 마스터플랜으로 체계적 정비, 안전진단·도시규제 완화
10만㎡ 이상 원도심	재정비촉진법 → 광역 단위로 체계적 개발 * 기반시설 국비지원, 각종 부담금 완화 등

※ 뉴:빌리지 사업 도입(24.3) : 전면 재개발이 어려운 연립·다세대 등 노후 저층주거지역 거주 환경 개선, 기존 도시재생사업 자원 재구조화 및 도시재생사업 전문기구 등 지원체계 구축

① 재개발·재건축 활성화

- ◆ 주민의 자유로운 선택권에 따라 원활하게 사업을 추진할 수 있도록 **재개발·재건축**을 규제의 대상에서 **지원**의 대상으로 **전환**

□ 진입문턱 완화 및 사업성 개선

- 정비사업 추진을 위한 진입장벽 규제를 **완화**하여 보다 많은 노후 주거지가 신속히 사업에 착수(정비구역 지정)할 수 있도록 개선
 - 안전진단, 노후도·구역지정·동의 요건 등 진입장벽을 **완화**
 - 특히, 안전진단은 주거환경, 설비 노후도 등을 종합 분석하여 주민의 불편을 해소하고 진단하는데 중점을 두는 제도로 개편*

* 제도의 성격에 맞게 안전진단 명칭도 변경필요 (예) 재건축 진단

- 정비사업에 대한 지원은 강화하고, 부담은 줄여 사업성 제고
 - 도시계획을 훼손하지 않는 범위에서 기존보다 용적률 인센티브를 확대하여 사업성을 보전하는 등 사업여건을 개선
 - 유연한 사업 추진을 위해 도시·건축규제, 국민주택 공급 의무 등을 완화할 수 있도록 개선
 - 초기사업비에 대한 기금융자, HUG 보증 등 금융지원을 통해 사업이 안정적으로 추진될 수 있는 기반을 구축
 - 재건축부담금은 주택시장 안정이라는 제도 도입 취지와 달리 주민 부담, 주택공급 위축 등 부작용을 고려하여 폐지 등 개선 추진
 - 지자체의 과도한 기부채납을 방지하고, 의무임대주택 인수가격 현실화 등 사업성 개선을 위한 제도적 기반 구축
 - 정비사업의 참여도를 높이고 경제적 부담을 낮출 수 있도록 주택 연금 등을 활용하여 분담금을 납부할 수 있도록 개선
- 사업성이 낮은 지역은 재정비촉진지구, 공공참여로 사업성 개선
 - 노후도 요건 완화, 용적률 상향 등 인센티브가 부여되는 재정비 촉진지구 지정 활성화를 통해 광역 규모의 정비사업 촉진
 - 단지·지역 특성 등에 따라 민간 자력 정비가 어려운 곳은 공공 재개발, 공공재건축을 활용할 수 있도록 컨설팅, 공모 지속 추진

□ 절차 개선 등을 통한 사업 속도 획기적 제고

- 직렬적으로 규정된 복잡한 사업절차를 통합·병렬 추진할 수 있도록 개선하는 등 합리화하여 사업기간을 획기적으로 단축
 - 지자체는 정비구역 지정 전 정비계획 기본방향을 의무적으로 사전 제시토록 하여 정비구역 지정 소요기간도 대폭 단축
 - 안전진단, 추진위 구성, 조합설립 등을 정비구역 지정과 병행하여 추진할 수 있도록 개선

- 기본계획·정비계획 동시 처리, 사업시행계획·관리처분계획 동시 수립 등 순차 수립하는 단계별 계획 통합 처리
- 사업 단계별로도 복잡한 절차를 간소화하여 추진 속도를 향상
- 총회 등 정비사업 의사결정 과정에 전자적 의결방식을 전면 도입하여 총회 개최, 동의서 징구 등에 소요되는 기간·비용도 감축
- 신속한 사업추진이 가능한 신탁방식도 장점을 극대화하면서 과도한 수수료, 주민의견 수렴 절차 등을 보완
- 법정 처리기한 관리 강화, 지자체·관계기관 이견 조정 등을 통해 신속한 인허가 절차 진행을 지원

□ 중단 없는 정비사업 기반 조성

- 조합의 전문성·투명성 강화를 통해 조합 내 갈등·분쟁 최소화
 - 조합원 자격 사전검증 지원 등 공공의 정비사업 업무지원 기능을 강화하고, 민간 정비업체 역량 강화를 위한 교육·관리체계 구축
 - 조합의 비전문성을 보완해주는 정비업체의 역량 강화를 위해 기술인력 교육·경력관리 체계 구축*
- * 정비업체 등록기준 개선('03년 이전 기술인력만 가능→교육경력실적요건 추가)과 연계 추진
- 조합-시공사 간 공사비 분쟁 등을 최소화하기 위한 프로세스 구축
 - 표준계약서 적용, 계약 전 전문기관 사전검토, 지자체 계약서 제출 의무화, 컨설팅 등을 통해 계약 분쟁 소지 등을 미연에 방지
 - 분쟁이 발생한 경우 신속하게 해결될 수 있도록 공사비 검증제도 개선, 지자체 전문가 파견 제도 활성화, 중앙분쟁조정위원회 신설 등 추진
- 지자체 중심의 관리체계를 구축하여 조합 정상화 방안도 지원

② 1기 신도시 등 노후계획도시 재정비

- ◆ 1기 신도시 등 **노후계획도시**의 질서 있고 체계적인 **정비**를 지원하기 위해 계획수립, 금융지원, 이주대책 등 **사업 순 과정 패키지 지원**

□ 신속하고 내실 있는 계획 수립

- 기 구축된 노후계획도시 재정비 수단(노후계획도시 특별법령)을 적극 활용하여 신속하고 체계적인 정비 추진
- 노후계획도시 정비를 위한 국가 차원의 시책과 지침을 마련하고, 도시 재구조화, 단계별 정비방향 등이 담긴 도시별 청사진 제시
- 도시별 선도지구 지정으로 정비 모범사례를 확산하고, 자족기능·기반시설 확충 등에 필요한 특별정비구역 지정을 신속 추진

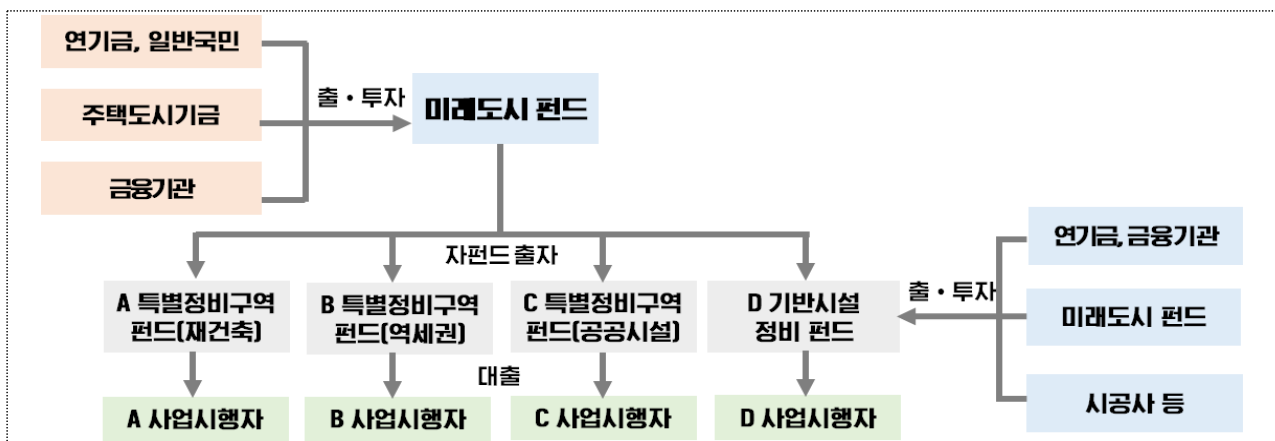
□ 노후계획도시 정비 사업여건을 획기적으로 개선

- 통합정비시 용도지역 변경·용적률 상향*으로 사업성을 개선하고, 안전진단 면제, 통합심의를 통해 사업기간 단축

* 주거지역 평균용적률 100%p 내외 상향, 3종 일반주거→준주거 변경시 최대 500%

- 「미래도시 펀드」를 조성하고, 신도시 정비 전용 보증상품을 출시하여 원활한 자금조달 지원

「미래도시 펀드」 개요(예시)



□ 공공의 역할은 충실히, 차질 없이 이행

- 공공기여를 현금으로 산정하고, 도시기능 확충에 활용하는 체계 마련 → 공공기여금을 유동화*하여 기반시설 설치비용 적기 조달

* 특별정비구역 공공기여금을 담보로 지자체가 채권 발행 → 기반시설 적기 설치

- 대규모 이주수요 발생으로 인한 부동산 시장 혼란을 사전에 차단하기 위해 공공이 주도하여 체계적인 이주대책 수립·시행
- 미래도시지원센터를 통해 LH·HUG·LX·부동산원 등 공공기관이 지역별 재정비 사업에 대한 심층·종합컨설팅 등 지원

□ 계획적이고 신속한 재정비 사업 추진

- 1기 신도시의 경우, '24년에 기본계획 수립을 완료
 - 선도지구는 '분당 8천호, 일산 6천호, 평촌 4천호, 중동 4천호, 산본 4천호' + α(신도시별 1~2개 구역)의 범위에서 '24년 중 선정
 - '25년 특별정비계획 수립, '26년 사업시행계획 인가 등 절차를 거쳐 '27년 선도지구 첫 착공, '30년 첫 입주 목표
 - '24년 이후에도 매년 일정 물량을 선정하여 모든 주택을 지자체별 기본계획상 연차별 정비계획에 따라 순차적으로 정비 추진
- '24년 6월부터 1기 신도시 외 노후계획도시에 대한 논의도 본격 착수하여, '국토부 - 광역 - 기초지자체'간 협의체 운영
- 「미래도시 펀드」는 '24년 조성방안 마련에 착수하고, 선도지구 등 초기 사업규모를 고려하여 '26년 중 펀드 조성 추진

③ 노후 저층주거지 등 정비 활성화

□ 소규모 정비사업 활성화

- 일반 정비사업이 불가능한 소형부지는 소규모 정비사업*으로 신속 추진가능토록 진입장벽 완화, 속도 제고, 사업성 개선 등 지원
- * ①소규모재건축(1만㎡·200세대 미만) ②소규모재개발(5천㎡ 미만) ③가로주택정비(도로 연접 1만㎡ 미만, 관리지역 2만㎡ 미만) ④자율주택 정비(단독 10호·연립 20호 미만)
- 사업비 기금 융자 지원 및 이차보전을 통한 민간재원 활용, 공공 기관(LH 등) 사업시행 참여, 사업 컨설팅 지원 등 공공지원 확대
- 공공 사업시행자로 참여 시 추가 인센티브(융자 한도 확대 등) 부여, 정부 - 공공기관 합동 후보지 공모 등으로 사업 추진동력 확보
- 관리지역 지정 요건 완화 및 지정제안 주체 확대(주민, 이해관계자) 등 소규모 정비 관리지역 지정 활성화로 계획적 정비 도모

□ 뉴:빌리지 활성화

◆ 주민수요와 괴리된 기존 재생사업을 주차·안전 등 도시문제 해결을 위한 **민생중심**의 노후 저층 주거지역 개선사업으로 전면 개편

◆ **도시환경 개선**과 주택정비를 패키지 지원하여 **거주환경 개선효과** 극대화

- 노후 저층 주거지역의 주차·안전 등 도시문제 해소를 위해 국비로 기반시설 및 편의시설 설치 지원
- * 공용주차장·도로 등 기반시설 및 방법·생활환경·주민운동 등 편의시설
- 주민 수요조사, 지역 내 인프라 접근성분석 등을 토대로 지역 여건을 고려하여 시설 설치 결정
- * 공동작업장, 청년창업시설 등 이용 대상이 한정적인 시설은 설치 제한

- 기금 융자 및 도시·건축규제 완화 등 인센티브를 통해 주거지 내 주민들의 자발적 주택 정비를 지원

* 도시재생활성화지역 용적률 완화 및 자율주택정비 용적률 완화 등

- 지자체 중심으로 주민·건축주·공공기관 등과 협력하여 자율주택 정비, 신축매입약정 등 적정 사업방식을 조합한 정비계획 구상

* 공모시 주택정비 현황지원계획 등을 중점 평가하고, 가시화된 정비사업과 연계시 우선(가점) 선정

④ 역세권 등 정비 활성화

□ 민간 도심복합사업 활성화

- 공공만 시행하던 도심복합사업을 신탁·리츠 등 민간도 시행하여 역세권·상업지역 등을 창의적으로 복합 개발하고 주택 공급
- 지자체·민간 대상 사업설명회 개최, 가이드라인 배포 등으로 역량 강화를 지원하고 희망 지자체 대상 시범사업 등 추진
- 개발이익 공공성 확보를 위해 인센티브에 따라 증가하는 용적률은 기부채납을 통해 뉴:홈, 임대주택, 생활SOC 등으로 활용

□ 공공 도심복합사업 신속 추진

- 노후도나 사업성이 부족하나 역세권 등의 선호도가 높은 도심은 도심복합사업을 통해 주택 공급 및 도시 재구조화 추진
- 저이용·낙후지역 위주로 사업을 신속히 추진하고, 광역적 개발이 필요한 지역은 재정비촉진지구와 연계하여 체계적 정비 추진

□ 철도 지하화를 통한 도심 내 융복합 공간 조성

- 철도 지하화 통합개발을 위한 제도적 기반(철도지하화통합개발법)을 적극 활용하여 도심 내 철도부지의 근본적 재구조화 착수

- 철도를 지하화하고 철도 부지와 인근 부지를 통합 개발하여, 개발 범위를 늘리고 수익성 확보* 및 절차 간소화 등 원활한 사업지원

* 기반시설 지원, 용적률·건폐율 완화, 공원·주차장 기준완화, 부담금 감면 등 인센티브 부여

- 철도 지하화 통합개발계획에 따른 지하화 대상 노선을 대상으로 상부 공간을 직·주·락이 융합된 복합공간으로 재창조 추진

□ 공간혁신구역 등 용도지역 제도 개편을 통한 토지이용도 제고

- 용도·밀도 등 도시계획규제가 완화되는 공간혁신구역*을 통하여 도심 내 유희부지 적극 활용, 다양한 유형의 주택공급 활성화

* ①도시혁신구역(건폐율·용적률 완화), ②복합용도구역(용도제한 완화), ③입체복합구역(복합시설 허용)

- 지역 여건 등을 고려하여 업무·주거·여가 복합거점 조성이 가능한 이전적지(군부대·청사·대학 등)를 선도적으로 지정 유도

3

국민이 원하는 다양한 주택공급 확대

- ◆ 1~2인 가구 증가 등 다변화되는 주거수요에 대응하여, 아파트 뿐만 아니라 다양한 유형의 소형주택 공급이 활성화될 수 있는 기반 구축

□ 공급 규제 합리화

- 공유주택, 도시형생활주택, 오피스텔 등 서민의 주거사다리 역할을 수행하는 다양한 소형주택이 원활히 공급될 수 있는 기반 조성

- 특히, 공유주택 등 새로운 주거트렌드가 제도적 미비로 인해 제약 되는 일이 없도록 공유주택 주거기준 등 신속한 제도 정비 추진

- 주거수요에 부응하는 새로운 유형의 주택 신설 등과 함께, 기존의 주택유형에 대한 도시·건축 등 공급규제 합리화도 지속 검토

□ 세제·금융지원 강화

- 도심 내 신속 공급 가능한 소형주택 등에 대한 건설·구입 시 세제 등 인센티브를 통해 단기 주거수요 등에 대한 대응력 강화
- 주택도시기금을 통한 저리의 건설자금 융자지원을 확대하고, PF 대출 보증 등 공적보증 지원도 지속 확대

□ 공공의 역할 강화를 통한 안정적 민간 공급 유도

- 미분양 부담 없고 전세사기로부터 안전한 공공 신축 매입약정 **활성화**를 통해 다양한 신축주택이 공급될 수 있도록 유도
 - 매입단가는 시장상황, 물가변동 등을 고려하여 지속 **현실화**하고, 합리적인 매입기준을 통해 **안정적 물량 확보**
 - 신축매입약정에 대한 용적률 인센티브 부여, 세제 등 특례, 공적 보증 지원 등을 통해 **활성화 기반 마련**
 - 신속한 매입을 위해 매입약정 체결기간 단축 등 제도개선 병행

□ 다양한 유형의 등록임대주택 확대

- 임대차 시장 안정 기반을 강화하기 위해 전세사기로부터 안전한 등록임대주택 확대 지속 추진
 - 원활한 등록임대주택 재고 확보를 위해 다양한 유형의 등록임대주택을 **제도화***하고, 합리적 수준의 세제 등 혜택 부여

* 1호만으로도 사업자 등록이 가능한 6년 단기 등록임대 도입(아파트 제외) 등

- 대규모 민간임대를 운영하는 임대리츠가 보다 원활히 설립되고 자금을 조달할 수 있도록 여건 개선 및 제도적 보완 지속

□ 신유형 장기임대 활성화

- 장기임대 및 주거서비스 위주로 임대차 시장의 패러다임을 전환
(아파트·분양전환 ⇨ 장기간 안정적 거주 가능한 신유형 장기임대)
- 장기 임대운영에 특화된 신유형 장기임대(20년 이상)를 도입하고, 안정적 임대수익을 통해 운영될 수 있는 제도적 기반 구축
- 리츠 등을 통해 일반 국민 또는 입주민이 임대운영 수익을 공유할 수 있는 사업구조 검토
- 아울러, 임대리츠에 대한 유동성 확보 지원, 금융비용 절감, 사업기간 단축 등을 통해 신규 임대리츠 사업 투자 유도
- 민간 부지를 활용하는 등 공급방식을 다양화하고 청년·실버 등 수요에 맞는 시범사업도 추진

4

우수한 정주 여건의 신도시 및 신규택지 조성

① 3기 신도시

□ 3기 신도시의 차질 없는 공급 추진

- 3기 신도시 등의 택지개발 및 주택건설 절차를 신속히 이행하여 중장기 주택공급 기반을 마련
- 인천 계양 등 5개 지구는 조성공사 착공('23년) 후 주택착공 순차 추진하고, 광명시흥 등 3개 지구는 지구계획 승인 등 본격 진행
- '22년 이후 발표한 신규 공공택지는 지구지정 등 절차를 신속히 마무리하여 중장기 주택공급 기반을 마련

□ 先교통-後입주 등을 통한 3기 신도시 정주환경 확보

- 광역환승센터, S-BRT, GTX 등 광역교통 조기구축 및 로봇 택배, 자율주행셔틀 등 Test-bed 조성으로 교통 편의 향상
- 자족용지를 활용한 도첨산단 등으로 지역산업 경쟁력을 높이고, 충분한 공원녹지 확보 등을 통해 쾌적한 주거환경 구축
- 안심하고 아이를 키울 수 있도록 주택단지 내 국공립 유치원을 설치하고, 초등학교 중심의 보행생활권 조성

② 2기 신도시의 안정적 마무리

- 충분한 기반시설과 녹지 확보 및 특화구역 조성으로 3기 신도시 입주 전 우수한 정주 여건의 신도시 조성 완료
- 화성동탄1·2, 인천검단 등 2기 신도시 9개를 차질 없이 준공하여 입주를 완료하고, 입주 완료 전 광역교통망 신속 구축
- 입주민 불편 해소 및 유보지 활용방안 결정 등을 위해 지정권자, 사업시행자 및 지자체 간 협력체계 구축



③ 중장기 공급기반을 위한 신규택지 확충

□ Compact city 등 신규택지 추가 개발

- 필요한 곳에 적절한 규모의 신규택지를 발굴하여 미래세대 등을 위한 중장기 주택공급 기반 마련
- 수도권 및 지방권 등 주택 수요가 높은 곳을 중점 발굴, 지역별 특성* 및 시장여건 등을 고려하여 적정 규모로 공급

* (예시) 배후도시 영향(생활권 등), 지역산업 특성, 자연·생활환경, 교통망(역세권, 환승센터 등)

- 청년·신혼·출산가구 등 미래세대를 위해 **그린벨트** 등을 활용하여 합리적 가격의 주택공급 추진
- 신규택지 주거 환경 혁신이 가능토록 택지 구상 단계부터 광역 교통 연계 및 교육·자족 등 정주서비스 개선
- KTX·SRT 등 역세권 중심의 「**콤팩트시티**」 개념을 도입하여 광역 교통망과 연계된 복합·고밀·압축개발 추진
- 라이프사이클(맞춤형 교육, 의료 등) 반영, 모빌리티 특화(수요응답형 교통 체계) 등 신규택지 정주 여건 개선

구 분	기존 신도시	Compact-city
입지	개발 편의에 따라 선정	철도역부터 500m~1km 내 지역 위주
광역교통	입지발표 後 교통계획 수립	입지 선정부터 교통계획과 연계
네트워크	격자형	역 중심의 방사형
개념도		

□ 신도시 조성속도 제고

- 추가 자본·인력을 활용할 수 있도록 ‘신도시 공공 리츠’ 도입 및 사업지역 지방공사 참여 확대를 통해 조성속도 제고
- 토지보상 지연을 방지하고, 통합심의 대상 확대 등 인허가 절차 합리화 등을 통해 신도시 조성속도 제고
- 택지 조성 과정에서 발생하는 사업지연 유발현안에 대하여 신속 대응하고 적기에 조성될 수 있도록 협의체 운영 등 적극 협의
- 민간대행 및 민간참여사업 등을 통해 민간과 함께 택지 조성 사업을 추진할 수 있도록 제도를 개선하여 사업 속도 제고

1 부동산 PF 선진화

◆ 고위험 구조의 부동산 PF로 인한 리스크 완화를 위해 선진화된 주택 사업 금융구조 방안을 마련하고, PF 사업장에 대한 관리체계 구축

□ 부동산 PF 리스크 완화

- 높아진 건설-금융 연계성 및 고레버리지의 PF 사업구조로 인한 리스크 저감을 위한 제도적 보완방안 마련
 - 우수한 디벨로퍼 중심으로 부동산 개발이 진행될 수 있도록 우수 업체 선별·지원, 전문인력 관리 체계화 등 시행업계 내실화 추진
 - PF 사업 자기자본 비율 확대를 유도하기 위해, 자기자본 비율에 따른 인센티브를 차등화, 재무적 투자자 등의 지분투자 촉진
 - 부동산 PF 대출 시 사업성 평가를 강화하고, PF 시장 참여자의 건전성 유지를 위한 방안 마련
- 부동산 PF 통합정보 시스템 구축 등을 통해 PF 시장 투명성 강화·관리 체계화

□ 정상 사업장에 대한 PF 보증 공급 및 부실 사업장 재구조화 지원

- 정상사업장이 원활하게 자금을 조달할 수 있도록 사업성 검토 등을 거쳐 공적 PF대출 보증을 지속 공급
- 부실·부실우려 사업장은 사업 재구조화를 통해 사업성을 제고 하고 사업진행에 필요한 신규자금(New Money) 유입 지원

□ 부동산 PF 조정제도 내실화

- PF 공적 조정기능 강화를 위해 「민관합동 PF조정위」를 법정 위원회로 격상하고 상설 운영하여 사업장별 갈등을 적극 중재

* 조정대상 사업도 사업자 요청에 따라 필요 시 민간 개발사업까지 확대

② 부동산 금융 활성화

◆ 일반 국민들이 적은 금액으로도 부동산 자산에 투자하여 이익을 향유하는 가운데 투자자 보호가 가능하도록 리츠 산업 육성 및 건전성 강화

□ 상장 리츠 활성화

- 일반 국민이 쉽게 접근할 수 있는 상장 리츠 성장 부담 완화 및 앵커리츠*를 통한 안정적 투자환경 마련

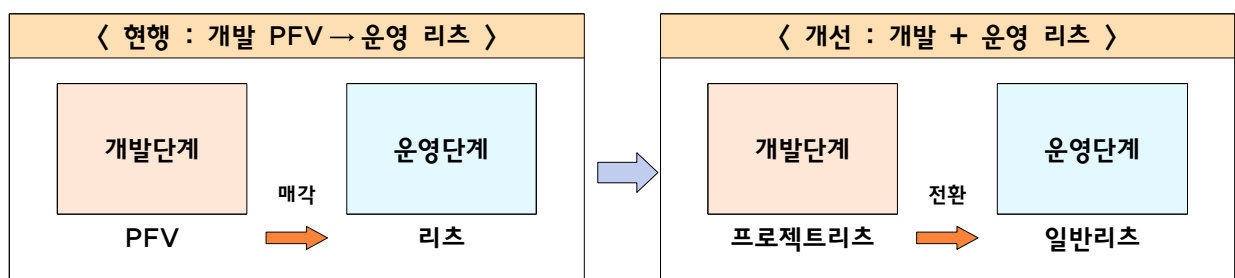
* 연기금 등의 여유자금으로 출자한 리츠로서, 우량한 자산을 보유한 상장 리츠의 지분에 투자하여 안정적으로 수익을 확보하는 한편 상장 리츠의 신뢰성을 제고

- 부동산 수익을 분배하기 위한 투자 도관체(명목회사)인 리츠의 특성에 부합하도록 규제를 합리화하여 리츠의 운영 부담 완화

□ 리츠 신모델 개발

- 시장 활성화를 위해 주택·오피스에 집중된 리츠 투자대상 다양화

- 리츠가 부동산을 직접 개발하여 임대·운영할 수 있도록 개발 단계의 특성을 고려하여 규제를 합리화한 프로젝트 리츠 도입



- 이익이 지역 주민에게 제공될 수 있도록 지역 주민 중심의 '지역 상생리츠' 등 일반 투자자 참여 제고를 위한 방안 마련
- 산업단지 내 공장, 헬스케어 등에 투자하며 다양한 사업구조를 마련할 수 있도록 관련 제도개선 추진
- 효율적 운영과 수익성 제고를 위해 사업방식 및 유형개편 등을 추진 검토하고, 리츠 행정업무 등에 대한 전문성도 강화

□ 리츠시장 건전성 강화

- 일반 국민들이 리츠 투자 관련 정보를 쉽게 취득하고 이해할 수 있도록 리츠정보시스템 이용체계 개편 및 데이터 관리 개선
- 국민들의 리츠에 대한 합리적인 투자판단을 지원하기 위해 투자 보고서 등 공시 관련 제도 개선 추진
- 자산운용 전문인력의 전문성과 윤리의식을 강화하고 공모·시정 조치 등에 대한 공시 등을 활성화하여 정보 접근성 향상
- 리츠 시장의 성장*에 따라, 투자자 보호와 동시에 시장을 활성화 할 수 있도록 지속 가능한 관리체계 전환

* 리츠 수 : ('18) 219 → ('19) 248 → ('20) 286 → ('21) 315 → ('22) 350 → ('23) 370

□ 기업구조조정리츠(CR리츠) 도입

- 지방 미분양 해소를 위한 **CR리츠**를 도입하여 지방 주택사업 리스크를 낮추고 착공 지연 최소화 등 주택공급 여건 정상화
- **CR리츠**가 신속히 출시될 수 있도록, 등록절차 단축 및 모기지 보증 지원 등 꾸준한 정책지원 병행

① 데이터 기반 산업 성장 기반 구축

◆ **프롭테크·AI** 활용한 소비자 맞춤형 서비스 제공, 공공데이터 확대 등을 통한 **고부가가치 부동산 신산업·서비스 창출** 지원

□ 부동산 정보 접근성 제고를 통한 프롭테크 산업기반 조성

- 공공, 민간에 산재된 정보의 효과적 수집·관리·활용이 가능하도록 '부동산 통합정보 플랫폼'을 구축하여 정보 비대칭성 해소
- 프롭테크 기업 등 업계의 정보 활용성 확대를 위해 공공 데이터 수요 등에 대한 상시 조사·반영 시스템* 마련

* 기구축 부동산 정보도 제공주기 단축, 데이터 확대개방, 연계 효율화 등 고도화

□ 선도사업 발굴·지원

- 시장참여자 확대에 따른 플랫폼 확장, 선도사업 발굴 등을 통한 서비스 산업 영향력 확대
- 창업경진대회 등 아이디어 공유를 통해 사업 가속화·공공주도 시범사업 등을 지원, 프롭테크 특화 창업지원센터 운영

□ 부동산 시장 소비자 보호 강화

- 시장 동향에 따라 반복 가능성 높은 불법행위*에 대해 정밀한 특이동향 지표 분석에 기반한 선제적 조사로 예방 및 확산방지

* (회복·상승기) 자전거래, 다운계약 및 불법전매, 대량매집 등 투기, 기획부동산 등 (후퇴·하향기) 전세사기, 편법증여성 직거래, 불법 할인분양(업계약) 등

- AI 등 신기술을 활용한 부동산 불법행위 의심거래 선별 등 조사 기법을 고도화 하고, 이상거래 조기경보시스템 구축 추진

- 사각지대 없는 부동산 소비자 권익보호와 관련 서비스산업(개발·중개·자문·정보제공 등) 육성이 균형 잡힌 제도 기반* 조성

* (예시) 우수 소비자 보호업체에 인센티브 부여, 광고 플랫폼의 자율시정 강화 등

② 주택 및 주거 서비스 산업 다양화

□ 건설 위주에서 벗어난 다양한 주거서비스산업 발전 유도

- 다양하고 종합적인 중개서비스 제공이 가능한 중개법인 육성을 위해 규제 개선 및 중개법인 활성화 추진
- 공정하고 객관적인 감정평가를 통해 국민의 재산권이 보호될 수 있도록 감정평가 시장 감독 등 건전한 경쟁환경 조성
- 다양한 주거서비스산업이 발전 가능토록 정책 지원책 마련 및 전략 제시, 주거서비스산업의 융복합화 도모

- 디지털트윈* 등 공간정보 기술을 활용한 도시개발, 인허가, 택지 발굴 등 공간정보-주택 융·복합 산업 육성기반 마련

* 실제 사물을 가상세계에 동일하게 3차원 모델을 구현하고, 시뮬레이션을 기반으로 한 분석, 예측, 최적화 등을 적용하여 의사결정을 지원하는 기술

- 부동산산업에 대한 표준산업 분류체계 개선*도 검토하여 개선된 분류체계를 기준으로 부동산 산업 지원 체계 재정비

* (現) 임대업, 개발 및 공급업, 관리업, 중개로만 분류 → (改) 부동산 금융업, 부동산 정보제공업, 부동산 관련 신규서비스(자문, 매매, 분양대행 등)를 포괄하는 분류체계 검토

□ 새로운 주택사업 모델 발굴

- 주택재고 확대 및 인구가구 구조 변화 등에 따른 새로운 주택 사업 모델을 발굴하고 사업화 유도
- 미래 주택산업 R&D 지원 및 중장기 발전전략 수립 등을 통해 다른 산업 등과 차별화된 지원 방안 마련

2 사각지대 없는 주거안전망 강화

1 취약계층에 대한 주거복지 강화

- ◆ **충분한 공공임대주택** 공급으로 취약계층 등의 주거불안을 해소하고, **질적 혁신**을 통해 부정적 인식 개선 및 소셜 믹스 실현
- ◆ 주거복지센터 등 **주거복지 전달체계**를 고도화하여 주거위기·취약가구를 선제적으로 발굴·지원하는 등 **사각지대 해소**

1 저소득층 등을 위한 주거안전망 강화

□ 공공임대주택 확충을 통한 저소득층 주거안전망 강화

- 「서민·취약계층 주거복지 강화 방안(‘23. 1)」에 따른 소득·계층별 수요 등을 고려하여 '23~'27년간 공공임대주택 50만호 이상 공급

'23~'27년 공공임대주택 공급계획(단위: 만호)

구 분	'23년	'24년	'25년	'26년	'27년	합 계
건설임대	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	17.5
매입임대	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	17.5
전세임대	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	15.0
소 계	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	50.0

* 시장여건·수급상황을 고려, 주기적으로 공급계획 적정성을 검토하고, 필요 시 조정

** 민생토론회 등을 통해 공공임대 추가물량 확보 : ('23) 전세임대 0.7만호, ('24) 매입임대 3.75만호, 전세임대 1만호, ('25) 매입임대 4.2만호, 전세임대 1.5만호, ('26) 전세임대 0.5만호

- 향후 저소득층 주거 안정과 저출생·고령화 등 인구구조 변화에 대응할 수 있도록 공공임대 지속 확대 추진(계획 수립 등)

- 특히, 인구구조 변화를 고려하여 청년, 영유아 양육가구, 고령자 등 수요자 특성에 부합하는 공공임대 유형 개발 및 공급 지원

* 시장여건·수급상황을 고려, 주기적으로 공급계획 적정성을 검토하고, 필요 시 조정

- 건설임대는 통합공공임대 방식으로 공급하고, 매입임대는 수요자 니즈를 반영하여 도심 신축 위주로 공급
 - 서민 주거사다리인 非아파트 시장 공급 상황이 좋지 않은 경우, 공공에서 신축매입약정 공급 확대 등을 통해 시장여건을 보완
- 든든전세주택 등 매입임대주택 공급방식을 다양화하고, 안정적 공급을 위한 민간사업자 자금지원, 세제지원 등 병행
 - 입지와 구조가 좋은 도심 내 신축 아파트 등은 무주택 중산층 실 수요자 등을 대상으로 임대 후 분양전환 형태로 공급

□ 공공임대 품질·포용성 제고

- 그간 복잡한 공급체계를 일원화하고, 통합공공임대 전면공급
- 빌트인 확대, 마감재 상향 등 품질을 분양 수준으로 상향하고, 어린이집 등 생활SOC도 의무 설치하여 주거만족도 제고
 - 바닥구조 차음성능 1등급(37dB 이하) 수준을 신축 공공주택에 설계 적용하여 입주자의 주거만족도 향상
- 단지 내 공공분양 + 공공임대 무작위 혼합 배치, 민간 분양과 구별이 없는 공공임대 확보 등으로 소셜믹스 구현 방안 모색

□ 수요자 맞춤형 특화 공공임대 공급

- 고령자복지, 청년 특화임대, 일자리연계형 3개 유형의 경우, 국토부 주관 공모사업을 통해 맞춤형 임대 공급
- 지자체 등 사업자가 지역여건과 맞춤형 서비스를 감안하여 입주 자격, 거주기간 등을 별도로 정하는 지역제안형 특화임대 도입

② 노후 공공임대 관리 강화

□ 공공임대 생애주기 관리 추진

○ 공공임대주택 노후화에 따른 중장기 관리전략 수립 추진

- 선제적 유지관리를 통한 장수명화, 노후 임대주택*의 재정비 등 생애주기별 공공임대주택 관리체계 마련

* 준공 후 15년 이상('21년말): 영구·50년임대(29.9만호, 90.6%), 매입임대(3.8만호, 18.7%)

□ 노후 공공임대 재정비

○ 노후화로 인한 생활 불편 등이 우려되는 노후 공공임대 단지의 리모델링, 시설개선 및 재정비 추진

- **15년 이상** 경과한 단지는 리모델링, 공용시설 개선 등을 통해 생활여건을 개선하고, **30년 이상** 경과한 단지는 재정비* 추진

* 상업시설, 생활SOC가 결합된 공공분양 + 공공임대 혼합단지로 개발

- 고성능 마감재 시공 등 노후 공공임대의 소음 차단성능 향상

③ 주거급여 등 지원 강화

□ 주거급여 지급대상 확대 등 주거비 부담 완화

○ 주거급여를 '27년까지 중위소득 50% 목표로 확대('23, 47%, 141.5만 가구 → '27, 50%, 150.3만 가구)하고, 중장기적으로 지속 확대 추진

- 물가변동 등을 반영하여 지급 상한*(기준임대료)도 지속 상향·조정

* ('24년) 서울(1인): 34.1만원, 경기·인천(1인): 26.8만원, 세종·광역시(1인): 21.6만원

- 비수급 빈곤층 등 사각지대를 해소하기 위하여 지자체·지역 복지시설 등과 연계를 통해 주거급여 비수급자 발굴체계를 고도화

□ 쪽방·지하층 거주 등 취약계층 주거안정 지원

- 침수 우려 지하층 등에 거주하는 주거취약계층을 지자체·공공기관 협업으로 선제 발굴, 공공임대 등 이주 지원 확대(연 1만호 이상)
- 주거취약계층 전용 저리 버팀목 전세자금 대출, 이사비용 지원 사업 등을 통하여 공공임대 등으로의 이주 활성화 도모
- 전국 저소득 등록장애인 주거 편의성 제고를 위해 주거용 안전 및 편의시설 설치비용 지원(年 1,500호 이상)
- 현실물가 및 장애특성(중등도 등)을 고려한 주택개조와 편의시설 추가지원을 위한 지원단가 상향 추진

④ 주거복지 전달체계 개선을 통한 주거복지 사각지대 해소

□ 주거복지 전달체계를 수요자 중심으로 혁신

- 취약가구를 선제적으로 발굴할 수 있도록 주거복지센터 지자체 협력 강화 및 단계적 확대 등으로 현장 체감도* 제고
- * 편차 없는 주거복지센터 운영을 위한 중앙 지원기관 설립 등 추진
- 지역 주거복지센터를 주거상담의 거점으로 활용하여 임차가구의 다양한 주거문제에 대한 상담 및 정보제공의 허브로 육성
- 주거취약계층의 발굴과 주거상담 및 사례관리가 가능하도록 연계 가능한 주거지원 서비스를 지원하고 지속적으로 모니터링
- 영구임대단지내 주거서비스센터*를 확대하고, 주거복지사를 배치하여 고령자 등에 정신건강 상담·돌봄·일자리 등 전문케어 연계

* 관리사무소와 주거복지 기능을 통합(장기임대주택법 개정을 통해 의무화 추진)

□ 입주·거주 등 모든 과정에 지능형 주거복지 체계 도입

- 한번 신청으로 입주자격에 맞고 선호하는 임대주택을 추천·공급 받을 수 있도록 하는 대기자통합시스템 구축
- 고령자를 위한 특화임대주택에 **AI + IoT**를 활용하여 입주민의 건강·일상을 상시 관리하고, 선제적 통합돌봄·의료 서비스 제공*

* 의료서비스 연계 등 맞춤형 서비스 제공을 통한 고령자복지주택 고도화와 연계

□ 최저 주거기준 보완 검토

- 주거수준 향상* 등을 감안하여 **최저 주거기준**(최소 주거면적 등) 보완 및 **유도주거기준** 도입 여부 등을 검토

* 1인당 주거면적(주거실태조사, m²): ('10) 28.5 → ('16) 33.2 → ('22) 34.8

□ 주거복지 환류체계 구축

- 주거복지 수혜대상자에 대한 정기적인 실태조사, 추적연구 등을 통해 효율적인 주거복지 지원정책 수립 기반 구축
- 주거실태조사는 사회여건 변화, 조사기반 고도화 등에 맞게 기존 지표를 보완하고, 신규지표도 신설

□ 주거복지 재원확충

- 단기적으로 주택도시기금 유동성 흐름에 대한 관리 강화
- 중장기적으로는 신규 조성재원 발굴 등 조성 다변화 추진
 - 주거급여 수급가구 증대, 공공임대주택 공급 확대 등 주거복지 관련 예산 소요에 맞춰 안정적인 주거유지가 되도록 국비지원 지속 검토
 - 부동산 간접투자 확대, 임대주택 자산·임대료를 활용한 유동화 증권 등 자금조달 다각화 방안 지속 마련

- ◆ 무주택 서민의 주거 부담을 낮추고, 개인의 소득, 자산 및 선호 등에 맞게 내집 마련의 진입 장벽을 낮춘 뉴:홈으로 원활한 주거상향 지원

1 임차인 주거비 부담 완화

□ 전월세 거주 서민 임차인 지원 강화

- 주택도시기금 등을 활용한 전세 보증금, 월세 저리대출, 서민 임차인 등에 대한 보증공급 지속
- 청년, 신혼부부 등 사회적 배려가 필요한 계층에 대한 전월세 부담 경감을 위한 금융·세제지원 지속
- 주택기금 및 대내외 여건 등을 고려하여 서민 임차인 주거부담을 덜 수 있도록 지원대상·한도, 원금상환 방식 등 지속 개선
- 소득감소, 재난, 질병 등 사유 발생 시 상환 유예, 갹신 계약 시 저금리 버팀목 전세대출 대환 등 지원 다양화

□ 소형주택 주거사다리 기능 강화

- 주거용 오피스텔, 신혼희망타운 등 사회 초년생, 신혼부부 대상 주택은 구입자금 대출 지원으로 내 집 마련 진입장벽 완화
- 소형 비아파트가 실질적인 주거사다리 기능을 수행할 수 있도록, 주택 청약 시 무주택으로 보는 주택가액, 면적 기준 등 개선

□ 전월세 소득·세액공제 등 지원

- 경제규모, 재정여건 등을 종합적으로 고려하여 월세 세액공제, 월세보증금 대출 원리금 상환액 소득공제 등도 개선 검토

② 부담가능한 공공분양주택 공급

□ 공공분양주택 뉴:홈의 차질 없는 공급

- 청년, 신혼부부 등 무주택 서민이 내 집 마련 기회를 얻을 수 있도록 '27년까지 연간 10만호 수준의 공공분양주택 공급

※ '28년 이후도 수요 및 시장 상황 등에 부합하는 공공분양주택 공급 목표 설정

'23~'27년 공공분양주택 공급계획

(만호, 사업승인 기준)

구 분		'23~'27 ^e	'23	'24	'25	'26	'27
지 역 별	수도권	35.6	5.2	6.0	7.0	7.4	10.0
	비수도권	14.4	2.4	3.0	3.0	3.0	3.0
	합 계	50.0	7.6	9.0	10.0	10.4	13.0

- 시세 70~80% 수준으로 저렴하게 공급하면서, 목돈 마련 부담이 없도록 장기 저리 전용 모기지*(나눔형, 선택형)도 제공

* 소득·자산이 부족한 청년층 등에 실질적 도움이 되도록, 획기적 전용 모기지 지원

'23~'27년 공공분양주택 유형별 공급물량 및 특징

구분	나눔형	선택형	일반형
물량	25만호	10만호	15만호
특징	<ul style="list-style-type: none"> ■ 시세 70% 이하 분양 ■ 시세차익 70% 보장 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 6년간 임대거주후, 분양여부 선택 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 시세 80% 수준 분양

- 내 집 마련을 희망하는 무주택자의 개인별 소득·자산 여건 등에 따라 유형을 세분화하여 다양한 주거선택권을 제공
- 부담가능한 분양가와 주거선택권 확대를 위해 지분적립형, 토지 임대부 등 다양한 유형의 공급방식 지속 개선·보완
- '28년 이후도 분양주택 수요 및 시장 상황 등을 면밀하게 검토하여 수요에 부합하는 공공분양주택 공급 추진
- 매년 공공주택 공급계획은 조기 확정하고 지방공사 참여 확대 및 집행관리 강화 등을 통해 적기 공급

□ 민간의 역량을 활용한 공공주택 품질 제고

- 공공주택 공급을 민간건설사업자도 직접 시행 가능토록 하여, LH·민간 중 우수사업자가 더 많은 물량을 공급하는 구조로 전환
- 공급주체별(LH 對 민간) 비교 경쟁 체제를 통해 국민이 원하는 고품질 브랜드의 공공주택을 저렴한 분양가로 공급
- 입주민 만족도 등 평가*를 통해 우수한 성과를 거둔 시행 주체에 보다 많은 택지를 공급함으로써 가격·품질 측면의 경쟁 유도
- * 분양가격, 하자 빈도, 입주민 만족도 등을 시행주체별(LH, 민간건설사) 각각 평가
- 민간 경쟁 도입을 위한 제도적 기반을 마련하고, 수도권외의 분양 주택을 중심으로 선도사업 등 추진 후 사업 범위 확대
- 공공주택사업자에 대한 기금융자를 민간도 받을 수 있도록 하고, 민간 참여를 유도할 수 있는 지원방안 지속 발굴
- 택지 매수부담이 적은 민간참여사업도 중장기적으로 확대 추진

- ◆ 전세사기가 구조적으로 차단될 수 있도록 임대인·임차인 간 정보 비대칭 해소 등 피해 예방과 함께 피해 임차인에 대한 신속한 일상회복을 지원

□ 임대차 시장의 안전성 제고

- 조직적 전세사기를 구조적으로 차단하기 위한 제도보완 및 정보 비대칭 해소를 통한 피해예방 추진
 - 보증제도를 악용하는 악성 임대인이 퇴출되도록 보증가입 대상 전세가율을 합리적 수준으로 조정
 - 계약 전 안심전세앱 등을 통해 시세, 악성 임대인, 임대인 세금 체납 정보 등을 알기 쉽게 제공하고, 제공정보 지속 고도화
 - 중개사 책임 강화, 임대관리업체 관리감독 강화, 허위계약 검증 등 계약 후에도 임차인 보증금을 보호할 수 있는 제도적 장치 보완
 - 확정일자 정보 열람 등 임대차계약 과정에서 요구되는 임차주택에 대한 임차인들의 정보접근성을 지속 강화

□ 사각지대 없는 피해자 지원

- 전세사기 피해자에 대한 전세사기 특별법 등에 따른 지원은 지속 보완·개선하여 피해자의 주거권 보장 및 일상회복 지원
 - 피해 임차인의 보증금 회수를 위한 우선매수권 등 활용 지원
 - 위반건축물, 신탁사기 주택 등 매입대상 제외 주택 관련 요건도 완화함으로써 피해자 주거지원 사각지대 최소화

□ 지역 커뮤니티 활성화 유도

- 신규 공급 주거단지 및 기존 주거지의 커뮤니티 공간 확보 등을 지원하여 지역주민이 소통할 수 있는 기회를 확대
 - 기존 주거지의 경우, 커뮤니티 공간 확보가 용이하도록 커뮤니티 시설 증·개축과 관련된 행정절차 간소화 방안 검토
- 커뮤니티 활성화 유도를 위한 다양한 프로그램을 개발·보급하여 주민 간 화합과 소통을 촉진하고 거주지에 대한 애착심 제고
 - 원활한 지역 커뮤니티 프로그램 운영을 위해 코디네이터 배치, 전문 업체 제휴 지원 등을 검토

□ 조화롭고 차별 없는 커뮤니티 조성

- 다문화 사회로의 변화에 따라 다양한 계층, 연령, 국적의 사람들이 화합하여 조화롭게 살아갈 수 있는 주거공간 조성 필요
 - 사회통합을 위해 다양성을 인정하고 포용적인 사회문화가 성숙하게 자리잡을 수 있도록 하는 커뮤니티 프로그램 시행 도모
- 문화교류 또는 교육 프로그램을 운영하고 지역주민들과 이민자들 간의 교류 활성화를 위한 행사, 축제 등의 프로그램 도입을 검토

□ 이웃 존중·환경중시의 선진 주거문화 형성

- 실내흡연 등으로 인한 입주민 간 갈등 완화를 위해 공동주택 생활 문화 조성 및 분쟁조정 기준 마련 검토
 - 입주민 간 자율 조정을 위한 기구설치 및 성공적 자율 조정모델 제시 등을 통한 입주민 자율 중재 기능 강화를 추진
- 이웃 간 갈등 및 주거문제 해소를 위해 층간소음, 실내흡연 등 공동주택 생활예절 개선 캠페인 지속적으로 추진·확대

3 저출생 · 고령화 등에 대응한 주거지원 패러다임 전환

1

청년층 주거사다리 복원

◆ 미래 세대인 **청년층**에게 **희망의 주거 사다리**를 제공하고,
안정적인 주거생활 및 **주거 부담 경감**을 위한 주거지원 프로그램 보완

□ 자산형성과 내집마련 기회를 함께 제공

- 상대적 자산형성 기회가 부족한 청년에게 자산형성과 내집마련 기회를 동시에 제공하는 청약-대출 연계 제도 운영 · 확대
- 청약 당첨시 저리 · 장기의 전용 모기지 등 금융지원을 연계하여 내집 마련 부담을 경감
- 청약 당첨 이후 결혼 · 출산 등 생애주기별 우대금리 등 지원 확대

□ 청년 맞춤형 주거지원 확대

- 청년들이 직장 · 학교 근처에서 거주할 수 있도록 일자리연계형 주택, 행복기숙사 등 지속 공급
- 또한, 도심 내 청년 1인 가구 등을 위한 맞춤형 공간 · 서비스가 결합*된 청년특화 임대주택도 공급

* (예시) 특화설계(공유형 등), 청년 특화 코리빙 공간(워크센터 등), 주거서비스(클리닝 등)

□ 복잡한 지원제도 단순화 및 정보접근성 제고

- 지자체, 복지부 등과 협업하여 청년 지원 사업을 전수조사하고, 청년층 생활패턴 및 예산효율성을 감안한 최적 지원기준 마련
- 모든 청년 주거정책 정보를 통합 제공할 수 있는 플랫폼을 운영하여 수요자인 청년 입장에서 정보 접근성 제고

- ◆ 주거 문제로 출산을 기피 → 주거 혜택이 있어 출산을 계획하도록, “아이와 함께 집이 오는” 정책으로 패러다임 전환
- ◆ 그간 혼인을 전제로 출산을 유도하는 간접 지원 방식에서 혼인 여부와 관계 없이 출산 자체에 직접적인 혜택 집중

□ 출산시 파격적인 내집마련 기회 제공

- 자녀 출산 시 파격적인 공공·민간주택 공급 기회를 제공하고, 공공주택은 혼인여부와 무관하게 출산 시 주택공급
- 첫 출산 시 소득요건 등을 대폭 완화한 구입·전세 대출 지원, 추가 출산 시 우대금리 혜택을 부여해 금융부담 경감

□ 아이 기르기 좋은 주거환경 조성

- 신혼 등 아이돌봄 수요가 많은 공공택지 등 신도시 중심으로 ‘아이돌봄 클러스터*’를 조성하여 원스탑 돌봄·교육서비스 확대
 - * 보육·문화·생활SOC 등을 통합 설치, 종합지원센터를 통해 다양한 교육·돌봄 서비스 연계 제공(現 의정부 고산지구 시범사업중→ 타 공공택지까지 적용 확대)
- 지자체·복지부 협업을 통해 임대수요가 있는 지역에 출산 가구, 신혼부부 및 임산부 특화형 매입임대주택(+주거서비스) 공급

□ 결혼 페널티를 결혼 메리트로 전환

- 청약, 대출, 공공주택 입주 등에서 혼인 불이익을 이익이 되는 구조로 전환되도록 제도 지속 보완
- 저출생은 소득, 고용 등 여러 원인이 복합적으로 작용하는 만큼, 다양한 저출생 지원과 연계한 주거지원 프로그램 지속 발굴

- ◆ 가속화되는 고령화에 대응하여 **도심** 등에 민간 역량 등을 활용한 고품질 **고령자 맞춤형 주거 공간** 확충방안 신규 마련
- ◆ **공공부문**의 고령자 공공임대주택 공급도 지속 확대

① 민간의 역량을 활용한 품격 있는 노후 보장 체계 마련

□ 실버스테이 도입 및 활성화

- 안정적 노후생활을 위해 장기거주 가능하고, 식사·청소 등 다양한 생활서비스가 제공되는 ‘실버스테이’*(고령자 특화 민간임대) 도입

* 주거약자용 주택 시설기준 적용, 맞춤형 특례 등이 적용되는 공공지원 장기민간임대주택으로, 고령자 전용주택에 적합한 임대료 및 입주자격 기준 적용

- 중산층 대상 필수 서비스 중심부터 출발하여 합리적인 금액으로 민간이 창의적이고 다양한 서비스를 제안

서비스 제안 예시

구분	커뮤니티시설	서비스
내용	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 의료·간호시설 ▶ 사우나 ▶ 복합운동시설 ▶ 수영장 ▶ 식당 ▶ 다목적 시설 등 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 식사(30~60식/월) ▶ 동호회 운영 ▶ 청소·빨래(주1회) ▶ 자산관리 ▶ 건강관리, 안부확인 ▶ 법률자문(세금 증여 등)

- 노인복지 관련 시설들과 달리 해당 주택에 가족 동반입주가 가능하도록 하는 등 세대 간 혼합 검토
- 신도시 공공택지 공모, 민간부지를 활용한 민간제안 공모 등을 통한 시범사업 추진, 시범사업 결과 바탕으로 추가 확대 추진

□ 고품질 노인복지시설 등 확보

○ 시니어 리츠* 활성화를 통한 고품질 노인복지시설 확보

* 시니어타운 건설/매입 후 임대운영 등으로 수익을 얻는 리츠(미국은 전체리츠 중 20% 수준)

- 노인복지시설 공급 리츠에 대한 규제특례 및 공공기금의 마중물 투자, 기금 대출·HUG 보증 신설 등으로 투자 촉진
- 주택연금 활용한 입주 시 소득공제 등 입주 편의를 제고하는 한편, 입주수요 추가 창출

○ 도시 내 주민의 다양한 의견이 반영된 사회복지시설(노인시설 포함) 설치계획이 마련되도록 지자체 정비기본계획* 수립 시에 반영

* 정비사업 시 공공시설 등을 기부채납하는 조건으로 용적률 인센티브 부여 중

□ 주택연금 활성화를 통한 소득보장 프로그램 확충

○ 연금형 매입임대, 집주인 전세임대 등을 통해 고령 가구의 보유 주택을 활용한 소득보장 프로그램 활성화 모색

② 부담가능한 공공의 고령자 주택 공급

□ 고령자 대상 공공임대 공급 확대 및 고도화

○ 가속화되는 고령화 추세에 대응하여 공공임대주택 연간 10만호 중 1.2만호(전체 물량의 12% 내외)를 고령층에게 지속 공급*

* 고령층 공공임대 : ('23~'27) 총 6.0만호, 연간 1.2만호 공급 / 추후 물량 확대 등 검토

○ 특히, 공공임대주택과 사회복지시설이 복합적으로 구성된 무장애 설계 고령자복지주택을 확대하고, 공급방식도 다양화 (건설형→ 건설형+리모델링+매입형 등)



○ 생활서비스(식사·돌봄) 뿐만 아니라, 보건 및 요양서비스도 함께 제공하는 등 서비스 고도화

- 건강생활지원센터*·재가장기요양기관과 연계하여 특화서비스 제공

* 기존 보건소를 대체하는 주민 밀착형 기관으로 건강교실, 인지교육, 재활치료 등 수행

- 고령층이 선호하는 커뮤니티 시설 및 장비·시설 설치로 품질 개선

○ 저소득자(1~3분위) 뿐만 아니라 중산층 등 다양한 소득계층이 입주할 수 있도록 입주자 선정방식 개편도 추진

□ 고령자가 살기 좋은 주거환경 조성

○ 지역사회통합돌봄 등 지역 복지자원과 연계한 맞춤형 주택 공급 등을 통해 고령 가구의 지역사회 계속 거주(Aging in place) 지원

○ 무장애설계 적용범위 등을 인구전망 등을 반영하여 재검토하고, 주택건설기준상 단지 내 필요시설 중 노인복지시설 기준 상향

- ◆ 지방도시 여건에 맞게 **노후 주거지 정비**를 **활성화**하고,
지방소멸에 대응한 **지방 정착 · 세컨드홈** 지원 및 **복합공간** 조성
- ◆ 인구감소 등에 대비하여 **빈집 관리 체계**를 체계적으로 개선하고,
지자체 협력 등을 통해 자원의 효율적 배분방안 마련

1 지방 도심 노후 주거지 정비 활성화

- ◆ 지방 광역시 등 **노후 도심**의 원활한 정비를 위해 **지역 맞춤형 정비제도**를 구축하고, **도심융합특구** 및 **기업혁신파크**를 통해 **활력 회복** 지원

□ 지방도시 맞춤형 노후지역 정비제도 구축

- 사업성이 부족한 지방도시 여건에 맞게 정비사업 관련 제도를 개선하고 주거환경 개선 촉진을 위한 방안 등 검토
- 공공재개발 및 공공도심복합 사업 등을 지방 실정에 맞게 활용 할 수 있도록 사업성 등 보강방안 마련
- 정비 역량이 부족한 지방의 신규 정비구역 지정 촉진을 위한 사업지원 방안 마련 및 관련 제도개선 추진

□ 노후지역 정비사업 지원체계 마련

- 매년 비서울권 신규 정비사업 수요를 조사하고, LH·부동산원을 통해 사업컨설팅·공공정비* 추진 및 정비사업 상담센터 운영
- * 서울·수도권에 집중된 기존 공공정비사업 역량을 지방 등 열악한 지역으로 전환
- 주민들이 구역 경계만 설정하여 정비구역 지정을 요청할 수 있도록 정비구역 입안요청제 도입*

* 현재는 지역주민이 구역 경계 + 정비계획안까지 마련하여 제안

□ 산업·주거 융복합을 통한 지방 도심 경쟁력 강화

- 지방 주요도시 도심에 청년이 선호하는 문화, 산업, 주거공간과 기업육성 공간을 종합적으로 조성하여 지역 혁신성장 견인
 - 다부처 협력을 통해 도심융합 특구 지정 및 선도사업지 기업지원 사업 연계로 지역 경쟁력을 강화
 - 기업이 나서서 지방 경제성장 거점을 조성하는 기업혁신파크는 관계부처와 협업하여 범부처 밀착 지원 추진
- 지역 주요 거점 내 대학 캠퍼스* 내 유휴부지를 활용하여 산·학 협력을 고도화하고, 직·주 근접한 양질의 주거공간 확충

* 한남대, 한양대 에리카, 강원대, 경북대, 전남대, 전북대, 창원대, 단국대 천안, 부경대 등 9개 대학 기 선정

② 인구감소지역 등에 대한 정주여건 개선

◆ 도 지역 등 지방은 인구감소에 대응하기 위한 생활거점 조성을 지원하고, 세제지원 및 규제완화 등을 통해 은퇴자·청년층 등의 지방이주 유도

□ 다부처 협력형 인프라 공급

- 부처별 정책사업의 통합지원을 통해 인프라 부족에 따른 일자리·돌봄·여가 등 정주여건을 개선하고 지역 정착 지원
- 시범사업을 통해 지역특성·이주목적 등에 따라 지역활력타운을 유형화* 하고 참여사업 추가발굴로 정책 확산
 - * 지역개발·주택(국토부), 소멸기금(행안부), 돌봄(복지부), 창업(중기부), 체육시설(문체부), 농어촌지역 지원(농림·해수부) 등 참여부처별 연계사업을 메뉴판식으로 제공
- 주택공급은 지자체의 여건에 맞게 임대와 분양을 결합하여 공급하고, 주택유형도 단독·타운하우스 등 지역에 맞춰 다양화

- 외부투자 확보를 위한 세제감면, 각종 입지규제 완화 등 지원 강화방안도 검토

지역활력타운 개념



- 지역활력타운 건설 시 주택도시기금을 지원해 리츠설립·인프라 건설 등을 촉진하고 입주자 부담 완화

□ 세컨드홈 활성화 및 외부 투자확보를 위한 규제 개선

- 은퇴자, 귀농·귀촌자 등을 위해 인구감소지역 등에 대한 주택 구입 세제혜택* 등을 통한 세컨드홈 활성화

* 1주택자가 인구감소지역 내 신규주택 구입시 1세대1주택 특례 유지 등

- 소규모 지역 생활거점 조성이 가능하도록 비도시지역 아파트·연립주택 건설 규제 완화 등 검토 추진
- 인구감소지역 등은 수도권 등 타지역 이주자들에 대한 임대·분양 주택 입주자격 완화 등을 통해 신규 주거수요 창출, 지역활력 도모

□ 농어촌 지역 등에 대한 주택 개보수 지원

- 농·어촌 노후 주택에 외부 화장실 실내 설치, 출입·경사로 등 개보수 사업 확대 검토
- 특히, 기존 고령자 부부 및 1인가구가 많은 읍면지역 주택개보수 지원을 다른 농어촌 지원 사업과 연계하여 확대하는 방안 등 추진

③ 빈집 문제에 대한 종합적 대응방안 마련

□ 빈집 관리체계를 체계적으로 개편

- 빈집 정의, 기준, 조사, 정보 수집·관리체계 등 빈집현황과 관련된 규정을 일원화된 기준으로 정비
- 전국 단위의 일관된 현황 조사를 위해 도시·농어촌 지역 간 빈집 등급 및 실태조사 평가항목 일원화*

* 현행 빈집 관리는 도시지역은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 농어촌 지역은 「농어촌정비법」에 따르며, 빈집 등급 구분, 실태조사 방법도 상이

□ 빈집의 자발적 정비 및 활용방안 마련

- 지자체에서 실효성 있는 빈집정비계획*을 수립할 수 있도록 빈집 유형별 활용방안 등에 대한 가이드라인 마련

* 빈집 철거·활용 및 재원 조달 방안, 빈집밀집구역 지정 등의 내용을 포함한 계획으로 시장·군수등이 빈집실태조사(5년 주기)를 바탕으로 수립

- 빈집의 일차적 관리 주체인 소유자의 자발적 관리를 유도하기 위해 철거 및 리모델링 비용 지원, 세제 혜택 등 인센티브 부여
- 정비사업 및 재건축 등 추진시 세제, 용적률 등 인센티브 확대, 철거·정비 등이 어려운 경우 생활 SOC 연계 활용체계 구축

- 빈집 거래에 필요한 정보를 민간에 적극 공개*하여 빈집 정비·활용 비즈니스 모델 구축 지원

* (기존) 빈집수 및 발생원인 → (개선) 위치, 등급, 주택유형, 용도지역 등 추가 공개

- 주택재고가 충분한 지역은 공유경제기반 숙박플랫폼을 적극 활용할 수 있도록 지원을 강화하여 빈집 활용도 제고

④ 지역 여건을 고려한 주택공급·주택관리 체계 마련

□ 지자체 주도·정부 지원 협력체계 구축

- 적재적소 주택공급을 위해 지역 이해도 높은 지자체·지방공사와 사업경험 및 행정력에 강점이 있는 정부 등과 협력체계를 구축
- 빈집 정비·노후주택 개량 등이 지역 맞춤형으로 추진될 수 있도록 지자체에서 세부사업을 기획하여 추진할 수 있는 방안 등을 모색
- 중·장기적으로 필요 시 중앙·지방 간 협력에 기반한 주택공급 및 관리체계 구축을 위한 장기계획 작성 등도 검토

□ 지역 여건을 고려한 주택공급 확대 추진

- 다양한 규모와 유형, 방식의 지역 맞춤형 주거 정비를 통해 주거환경 개선을 도모
- 노후계획도시 정비 기본계획 등 지역 여건에 따라 맞춤형 정비계획 수립이 가능하도록 중앙 차원의 지원 강화
- 전면 철거 외에 뉴:빌리지 등 다양한 사업 방법을 고려하여 지역 여건에 부합하는 정비사업이 추진될 수 있도록 유도
- 사업 추진 시 주민의 요구를 충분히 반영하여 기반시설을 구축하고 지역 특성과 여건을 반영한 맞춤형 사업으로 진행되도록 지원

□ 지역 맞춤형 주택관리 강화

- 현장 중심 시·군·구 단위 지역 주거복지센터와 광역 지자체 단위의 유기적인 연계를 위한 방안 등을 검토
- 분산된 주거복지 전달체계를 일원화하여 지역 주민 등이 손쉽게 접근할 수 있는 통합적인 창구를 제공

4 소득 4만불 시대에 걸맞는 미래 녹색 주거환경 조성

1 기후변화 대응·탄소중립 실현을 위한 미래형 주택공급 유도

□ 친환경주택 보급을 통한 기후변화 대응 및 탄소중립 실현

- 탄소중립 로드맵('21.12) 및 국가기본계획('23.4)의 온실가스 배출량 목표에 맞추어 건물분야 제로에너지빌딩(ZEB) 의무화 로드맵* 추진

* (공공) ZEB인증 5등급('25, 연면적 5백㎡, 공동주택) → 4등급('25) → 3등급('30) → 1등급('50, 전 건물)
(민간) ZEB인증 5등급 수준('25, 연면적 1천㎡, 공동주택 → '30, 연면적 5백㎡) → 1등급('50, 전 건물)

국가기본계획 내 연도별 온실가스 배출량 목표

(단위: 만톤CO₂e)

부문	2018 (기준연도)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
합계	686.3	633.9	625.1	617.6	602.9	585.0	560.6	529.5	436.6
건물	52.1	47.6	47.0	46.0	44.5	42.5	40.2	37.5	35.0
공동주택*	14.07	12.85	12.7	12.43	12.03	11.49	10.87	10.13	9.45

* 신축 건축물(전체) 인허가 연면적 중 공동주택 인허가 연면적 비율(약 27%)을 고려하여 공동주택의 배출량 목표 산출

- 신축 건축물의 약 27%를 차지하는 공동주택은 제로에너지건축물 확대 및 성능 강화를 통해 친환경·에너지절감형 주택공급 확산
 - 공공 공동주택은 '23년부터 5등급 인증 선도 도입 및 민간부문 확산, 기존 주택 매입·임대시 에너지성능 향상 지속 추진
 - 민간 공동주택도 제로에너지 수준의 성능을 발휘할 수 있도록 친환경주택 건설기준을 강화 개정
- 2050년 전 건물 제로에너지 1등급 달성을 위해 에너지 혁신기술(에너지 소비량↓, 생산량↑) 개발 및 실증 등을 지원
 - 우선 ZEB 3등급 수준의 고층 공동주택 특성에 맞는 신재생에너지, 패시브·액티브 기술개발 및 고도화*하고 통합실증 추진

* (신재생 예시) BIPV, 소형 연료전지 보일러, 고효율 히트펌프 냉난방급탕 통합설비 등
(패시브·액티브 예시) 세대 실별 환기시스템, 차양 일체 슬림형 창호시스템 등

- 시장에 보급가능*한 **ZEB 3등급 모델** 제시 및 건축물 에너지 성능 평가 고도화**를 통해 ZEB 기술확산 기반 마련

* 25층 이상(고층화), 59㎡(3~4인 가구), 200세대(단지), 개별난방(주 난방방식)

** 기 개발, 상용화된 신기술이 제로에너지 인증·평가 프로그램(ECO2)에 반영될 수 있도록 평가알고리즘 기술 개발, 세대별 조명·냉난방 등 사용 프로파일 DB 구축

- 온실가스 추가감축을 위해 신축 공동주택에 대한 에너지성능의 단계적 개선을 검토

단계적 개선(안)				
에너지성능 강화(예시)	현재	'25년	'28년	'30년
1차에너지소요량(kwh/㎡)	120	100	100	90
에너지 자립률(%)	7.5	13	16~17	20
에너지 절감률(%)	62.5	67	68~69	70

□ 새로운 주거 수요에 적기 대응가능한 장수명주택 공급 확대

- 우수한 내구성, 가변성, 수리 용이성을 갖춘 장수명주택의 공급 확산을 위해 초기 사업비용 절감 등을 위한 지원 확대
- 장수명 주택 인증기준을 현실적으로 정비하고, 용적률·건폐율 등 인센티브 적용 대상 확대*

* (최우수) 90점 이상 → 80점 이상 / (우수) 80점 이상 → 70점 이상

- 장수명 주택의 시공·감리 등 전 분야의 신기술 개발 및 제도 개선 방안 마련을 위한 로드맵 마련 등 추진
- 장수명 주택이 확산될 수 있는 설계·시공기준 등을 공공주택 등에 시범적용하여 우수 선도사례 창출

□ 웰빙 주거환경 조성을 위한 스마트하우징 기술개발 확대

- 설계 단계부터 독거노인·1~2인 가구 등의 주거형태와 품질을 고려할 수 있도록 거주자 맞춤형 주거 모델 및 공간 조성기술 개발
- 스마트 기술을 활용하여 웰빙, 홈택트 주거문화에 맞는 다양한 주거서비스 개발·적용으로 스트레스 없는 주거공간 구현

□ 거주자 안전 확보

- 단기간 이주가 어렵거나 재해취약주택에 불가피하게 거주하는 경우 안전시설 설치 지원 등 안전한 주거환경 확보
- 주거급여 수급가구 중 반지하 자가가구는 침수위험 등을 감안해 자가수선 시 침수방지시설 설치 지원*
- * (現) 도배 장판, 단열 난방 등 → (改) 도배, 장판, 단열, 난방 등 + 침수방지시설
- 공동주택 안전관리계획에 지하주차장 침수 예방·대응방안을 포함하고, 우기 안전진단대상에도 주차장을 추가

□ 방재지구 내 정비사업 활성화

- 지정요건 완화, 인센티브 부여 등을 통해 반지하주택 밀집지역 주택정비*를 활성화하여 재해취약주택의 신축 전환 유도
- * (대상사업) 재개발, 소규모 주택정비, 도심 공공주택 복합사업
- 개별 건축 시에는 재해저감대책 이행을 전제로 용적률을 대폭 완화

□ 재해취약주택 공공매입

- 반지하 등 재해취약주택 여건(노후도 등), 거주자 이주 의향 등을 종합 고려하여 공공이 매입 후 커뮤니티 시설 등으로 정비
- 쪽방·고시원 등 주거취약가구에 대한 공공임대주택 우선 공급비중을 지속 확대하고, 저소득층 공공임대도 충분히 공급
- 기후변화 영향에 따른 재해 시 긴급지원주택을 신속 제공, 이후에도 안정적으로 거주토록 주거상향 연계·지원하고 이사비·생필품도 지원

① 층간소음 없는 주거환경 구축

□ 층간소음 사후확인제 정착을 통한 신축주택 성능확보

- 시공 후 현장에서 소음 차단성능을 확인하는 사후확인제에 따른 보완시공 의무화 등 층간소음 저감을 위한 제도 보완
 - 시공 중간단계에서 차단성능을 점검할 수 있는 시스템 마련
- 소음저감 성능 우수 자재 활용, 바닥두께 강화 시 분양가 가산, 높이제한 완화 등 민간 부문 인센티브 부여
- 보완시공시 차단성능 확보를 위한 보완공법 가이드라인 마련

□ 기존주택 층간소음 성능 보강

- 저감 성능이 입증된 매트 설치·시공비용 지원 등 지속 추진
- 층간소음 경보시스템 시범사업으로 층간소음 발생 감소 유도
- 층간소음관리위원회 구성을 의무화하고 분쟁조정위원회 접근성을 제고하여 공동주택 단지 내 자율적으로 갈등 조정·해소 촉진

□ 층간소음 관련 기술 개발

- 신기술·자재·공법 개발 지원 및 제도개선 방안 논의 등 협력을 위한 층간소음 산·학·연 협의체 구성·운영
- 기술혁신 시험시설 건립으로 민간의 우수기술 연구·확대를 지원하고, 우수한 자재·공법 등은 공공주택부터 선도 적용

② 공동주택 내 주차난 해소 및 편의·안전성 제고

□ 주차 갈등 해소를 위한 주차여건 개선

- 민간의 사업주체가 자율적으로 주차시설(주차면수·주차폭)을 여유있게 설치할 수 있도록 분양가 가산 대상을 단계적 확대
- 건물·입주민·입지 등 특성에 따라 주차·교통난을 해소할 수 있는 다양한 방식을 활용할 수 있도록 제도적 기반 마련
 - 지역별 특성·여건 등에 따라 지자체에서 주차기준을 유연하게 운영할 수 있도록 조례 지정 활성화, 위임 범위 확대 추진
 - 역세권 등에서는 공유 모빌리티를 적극 활용할 수 있도록 주차장 확보 기준 등을 유연하게 적용하는 방안 등 마련
- 일반 건축물, 준주택 등 다양한 유형의 주차로봇 실증(산업부) 결과를 토대로 공동주택에 주차로봇 도입 추진

③ 홈네트워크 관리 강화

□ 공동주택의 홈네트워크 설비 관리 지원

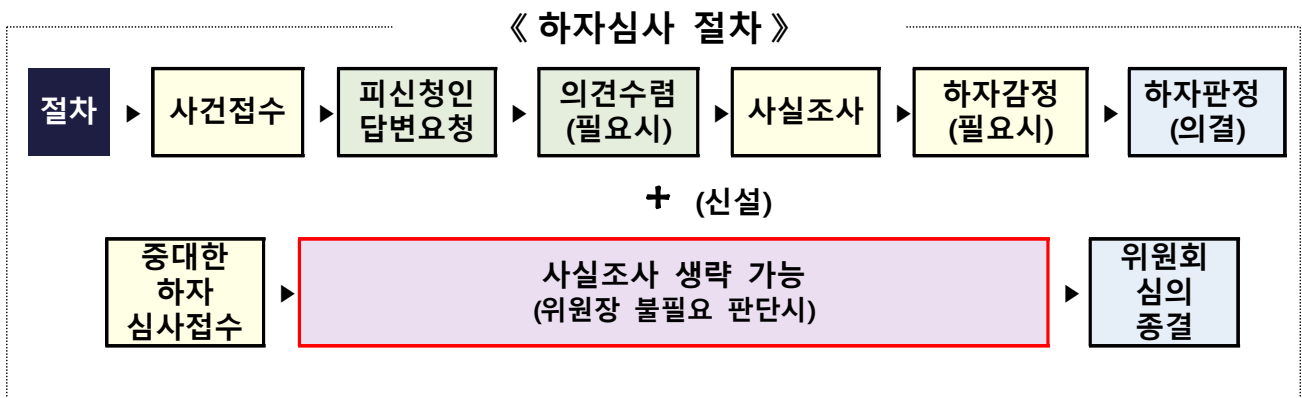
- 공동주택에서 홈네트워크 안전관리자 지정, 유지관리 기준 등 자체적인 관리체계를 마련하도록 제도개선 추진
- 홈네트워크 관련 관리규약 준칙, 안전관리계획 등을 마련·배포 하여 공동주택의 원활한 홈네트워크 관리 지원
- 정보통신 전문인력 또는 전문업체를 활용하여 홈네트워크 보안 등 전문적·기술적 부분에 대한 체계적 관리 및 안전확보 유도

④ 신속한 하자 처리·관리와 관리비 투명화

□ 하자 관리 강화로 조속한 하자 보수체계 확립

- 국민 안전·생활 불편과 직결되는 중대하자*는 선별하여 우선 처리하고, 다수·반복 하자 유형은 처리절차 표준화 등 처리기간 단축

* 구조체 균열 등 안전에 심각한 우려가 있거나, 승강기 고장 등 일상생활 영위에 불편



□ 하자심사위원회와 지자체 간 정보공유 확대로 연계성 강화

- 하자 판정신청부터 심사·보수 등 전단계에 걸쳐 하심위와 지자체간 정보 공유체계를 마련하여 하자 관리 강화

□ 관리비 정보에 대한 입주민 접근성 제고

- 보다 많은 공동주택 입주민들이 관리비 정보를 손쉽게 확인·비교할 수 있도록 **K-apt*** 적용대상·기능 등 강화

* 공동주택 정보공개(관리비·회계감사 결과 등) 및 전자입찰 운영시스템

- **K-apt** 의무 공개대상을 확대하고, 관리비 부실·부풀리기 등을 자체 검증하여 사전에 알려주는 기능* 고도화

* (예시) 공용관리비 또는 개별사용료가 전년 동월 대비 10% 상승 → 지자체 검증 착수

- 지자체가 지정하는 부동산 전문기관이 관리비 내역의 적정성을 확인토록 하는 등 관리비 집행 투명성 확대

4

신속 공급이 가능한 모듈러주택 확산

- 모듈러주택의 표준화 설계방식 수립을 위한 지원 등 기술개발 및 보급 촉진을 위한 정책 방안을 다각도로 모색
 - 모듈러주택 관련 건축기준 개선, 표준설계기준 마련 등 모듈러주택 보급 촉진을 위한 제도개선 및 기술개발 지원방안 마련·추진
- 공공은 모듈러주택 로드맵을 마련하여 공공부문에 적극 도입하고, 인정제도 보완 및 인센티브를 통해 민간의 활용도 제고
 - 모듈러주택 공급 활성화를 위한 공공부문 로드맵을 마련하고, 공공기관(LH, SH 등)의 공공임대주택 건설 시 적극 도입
 - 모듈러 등 공업화주택 인정제도 보완, 높이제한 완화 등 인센티브 부여를 통해 모듈러주택 사업성을 제고하여 민간부문 확산 유도
- 모듈러주택의 고층화·대형화에 필요한 신공법 및 신규 자재 개발 등을 위한 연구개발(R&D) 지원, 실증단지 구축사업 지속 추진

5

주택 관리체계 강화

- ◆ **장래 정비사업**으로 건설되는 공동주택은 다시 재건축하기 어려운만큼, **장기간** 동안 **품질**을 유지해나갈 수 있도록 **선제적 관리체계** 마련
- ◆ **정비사업의 사각지대**에 있는 노후주택에 대한 **안전·품질 관리**도 강화

□ 공동주택 장기수선계획 수립기준 합리화 및 조정절차 개선

- 장기수선계획 수립기준의 수선주기, 수선율 등 실제 공사사례 분석을 통해 사회적·기술적 환경변화를 고려하여 현실에 맞게 조정

- 재난·재해로 긴급하거나 지자체 명령·법령에 따라 장기수선계획 수시조정 필요시 의결 요건 완화(입주자 과반동의→ 입대의 의결)

□ 공동주택 장기수선계획 적절성 제고 및 감시체계 강화

- 장기수선계획 최초 수립시 관리자 검토 의무화, 사용검사권자의 적절성 검증 절차 및 방법 구체화
- 장기수선충당금 과소적립 우려 단지(건령별 평균 미달 단지)에 대해서는 장기수선계획에 대한 컨설팅을 우선 지원하여 개선 유도
- 지자체가 **K-apt** 조기경보시스템(부동산원 위탁)을 통해 장충금 집행현황 등 비리 이상징후를 모니터링하여 개선조치

□ 도시정비 사각지대 노후 건축물 안전관리 강화

- 단독주택 개보수 모델을 발굴·보급하고, 시급한 개보수 우선 추진
- 공동주택 수준의 관리모델 구축, 전문 개보수 업체 육성·지원
- 소규모 주택 개보수 중심의 업체에 대한 건물 안전 관련 교육도 강화

□ 생애주기 맞춤형 주택품질 관리

- 부실시공·하자예방을 위한 신규주택 시공부터 기존주택 관리를 아우르는 생애주기 맞춤형 주택품질 관리 방안 검토
- 노후주택의 안전성, 에너지 효율 향상 등을 통한 체계적 재고주택 관리를 위한 중장기 로드맵 수립 등 추진

5 소요자원

- 공공임대주택, 주거급여 등을 위해 필요한 자원은 약 **210조원*** (연평균 21.0조원)수준으로, 재정·주택도시기금 등을 활용해 충당

* 주거·택지·재정 등 여건 변화에 따라 주거지원 규모 및 소요자원 변동 가능

VI. 우리의 주거 미래상

1

미래 국민의 주거상

현재	2032년
노후화되어 불편한 주택, 10년 이상 소요되는 정비사업	우수한 정주여건을 갖춘 주택으로 주민선택에 따라 신속 정비
아파트 중심의 주택 공급	1인 가구, 청년 등 수요에 맞는 다양한 유형의 주택공급 확대
높은 내집마련 문턱	주거사다리를 통한 원활한 주거상향 이동
높은 주거비로 인한 결혼·출산 부담	아이 낳고 기르기 편리한 주거환경
전세사기 등 세입자 주거불안	전세사기 걱정 없는 양질의 장기임대주택 거주
대외여건 변화에 취약한 부동산 PF	건전하고 안정적인 부동산 PF
재난·재해에 취약하고 에너지 효율이 낮은 주거환경	재난·재해로부터 안전하고 탄소중립적 친환경 주거환경

2

‘32년 주요 주거지표

주요지표	이전		2032년
주택보급률	(‘22년)	102.1%	106.0%
천인당 주택수	(‘22년)	430.2호	485.4호
장기 공공임대주택	(‘22년)	180.8만 호	265만 호
최저주거기준 미달가구	(‘22년)	3.9%	3.0%
주거급여 수급가구	(‘22년)	134.5만 가구	165.5만 가구

